La réforme fiscale ultime

Comprendre la LVT et ses implications.

Rédigé par J. Boer - Administrateur du compte X Parti Georgiste Français - Juin 2025

I. Introduction

Comment expliquer la persistance de la pauvreté malgré les immenses capacités productives de notre époque ?

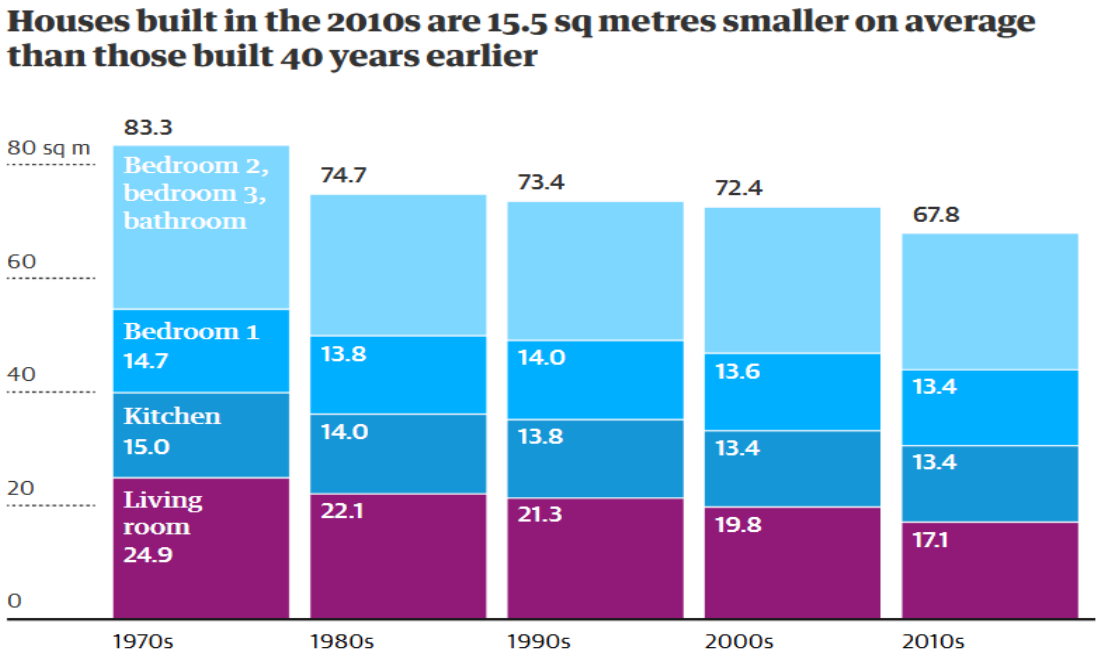
N'est-ce pas étrange que nous n'ayons toujours pas éliminé la pauvreté et tous ses corollaires comme on a éliminé la variole ou le scorbut ?

Que ce soit en France ou dans le monde, la question de la faim n'est toujours pas réglée. Nous avons développé des tracteurs, des moissonneuses batteuses, des engrais et des variétés de plantes extrêmement productives au point de faire monter en flèche les rendements à l'hectare et par unité de main-d'œuvre mais, malgré tous ces progrès, 1 personne sur 11, dans le monde, est sous-alimentée tandis que 16% des Français disent ne pas manger à leur faim.

Quid du logement ? Nous savons produire tous les matériaux de construction avec une efficacité remarquable et nous savons bâtir plus vite que jamais avec un nombre minimal d'ouvriers. Et pourtant, 4 millions de Français souffrent de mal logement, et, selon la *Fondation pour le Logement*, il y a près de 300 000 SDF en France. Le chiffre aurait doublé depuis 2012.

En 1918, en Angleterre, un comité s'est réuni pour trouver une solution aux taudis et au manque de logements, notamment pour les vétérans de la grande guerre : c'était le programme Homes Fit for Heroes. Dans leur rapport, ils affirmaient qu'un logement décent devait faire au minimum 855 feet² soit 79,4m². On était très loin de cet idéal à l'époque mais on pensait qu'à l'avenir, ce serait le minimum syndical.

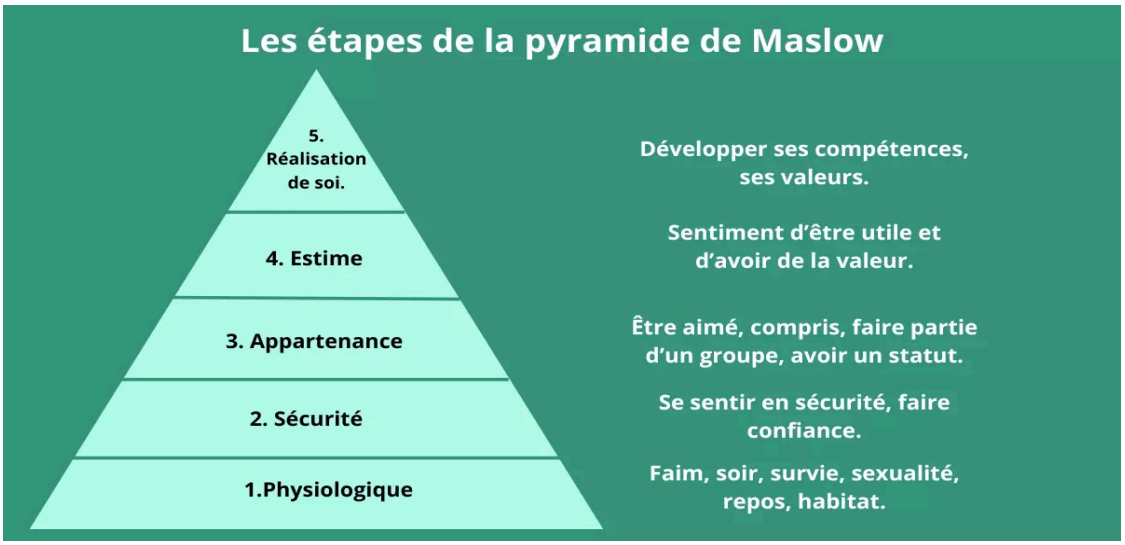
Un siècle plus tard, rien n'a changé. Le manque d'espace est toujours aussi criant. Dans les grandes villes, de plus en plus de gens se résignent à habiter dans des placards à balai d'une dizaine de m². Depuis les années 70, au Royaume-Uni, la taille des logements a diminué de 15,5m².



En Espagne, 85% des jeunes de 16 à 34 ans habitent chez leurs parents par manque de moyens. De nombreuses études montrent un lien étroit entre la crise du logement et la crise de la fécondité. Un rapport de 2024 montre que la fécondité a baissé de moitié dans les pays de l'OCDE au cours des 60 dernières années.

Qu'est-ce qui nous empêche de régler ces problèmes de logement ? Du point de vue technologique, rien.

Et plus généralement, pourquoi tant de gens restent bloqués au 1er étage de la pyramide de Maslow ? Si ce n'est pas un défaut de productivité, quelle en est la cause ?



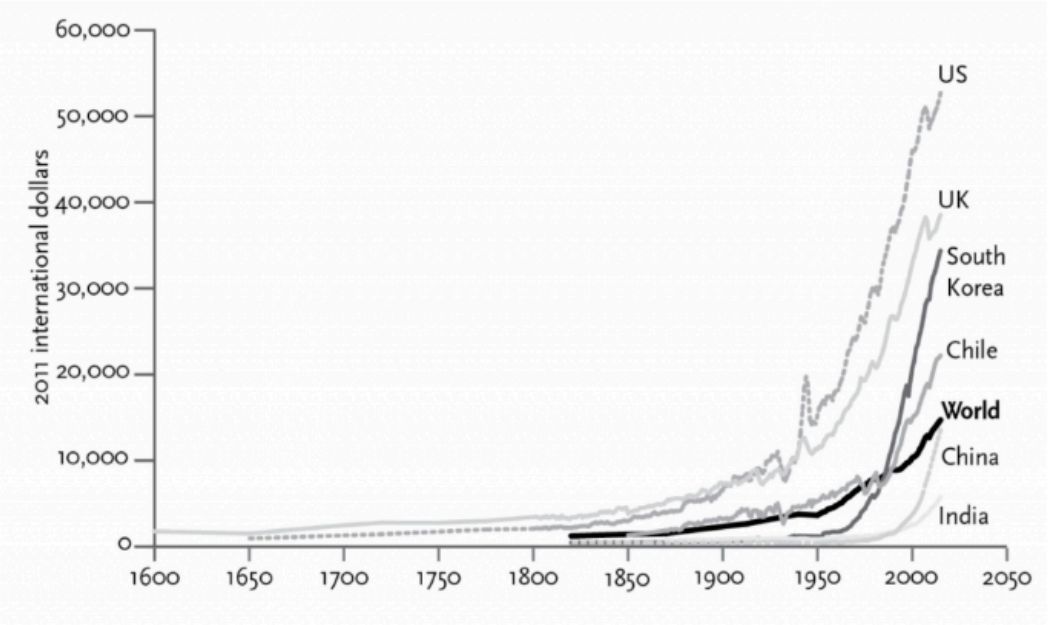
A vrai dire, cette question n'est pas nouvelle. Elle avait déjà été posée par les penseurs du XIXème siècle tels que Victor Hugo, qui estimait, en 1849, que la technologie avait fait de tels progrès que la misère pouvait et devait être éliminée.

Henry George faisait le même constat en 1879 :

> *« On s'attendait à ce que les inventions économisant la main-d'œuvre allègent le travail et améliorent la condition des travailleurs. [Mais, partout, on observe] la dépression industrielle ; le travail condamné à l'oisiveté involontaire ; le capital accumulé et gaspillé ; la détresse financière des hommes d'affaires ; le besoin, la souffrance et l'angoisse parmi la classe ouvrière. »*

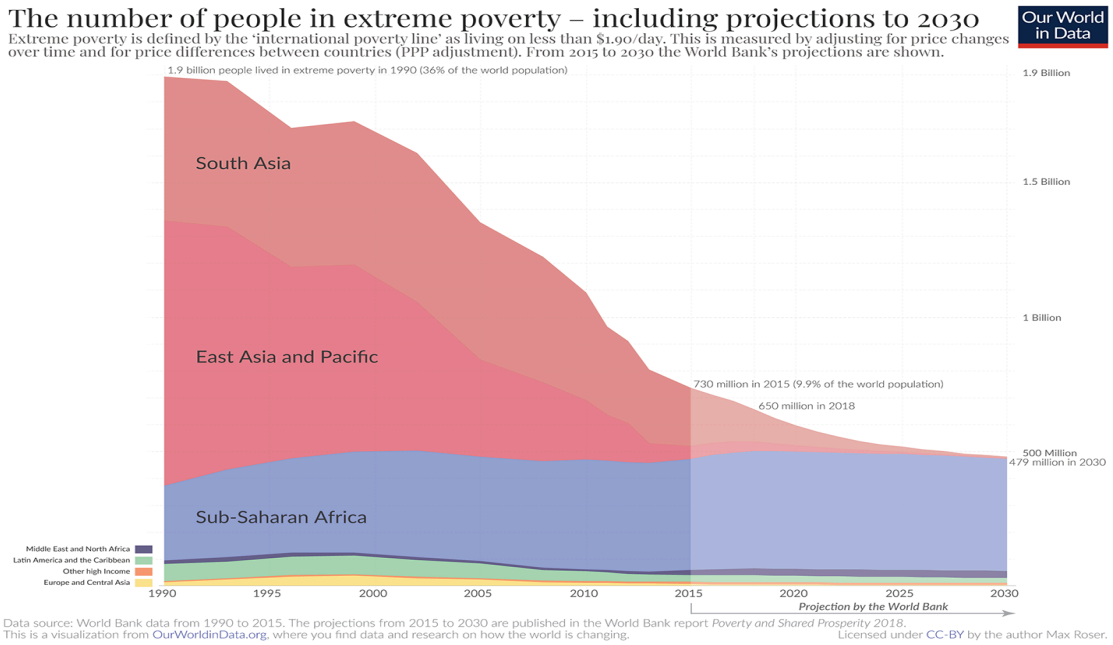
Ceci dit, il est vrai que les choses se sont considérablement améliorées depuis.

Le graphique ci-après tiré du livre de Stephen Pinker (*Enlightenment Now*) montre que le PIB par habitant a explosé à la hausse depuis le XIXème siècle.

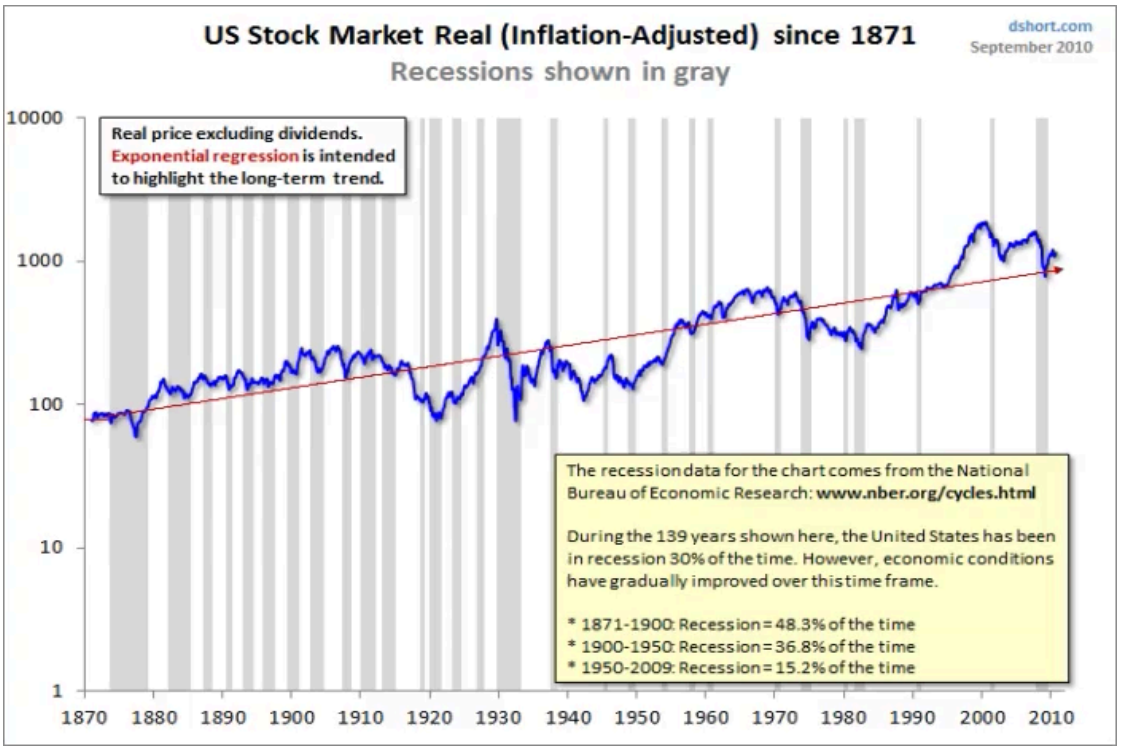


Source: *Our World in Data,* Roser 2016, based on data from the World Bank and from Maddison Project 2014.

Par ailleurs, l'extrême pauvreté a reculé partout dans le monde.



Néanmoins, certains problèmes persistent. Par exemple, on n'arrive toujours pas à se débarrasser des récessions et de l'instabilité économique.

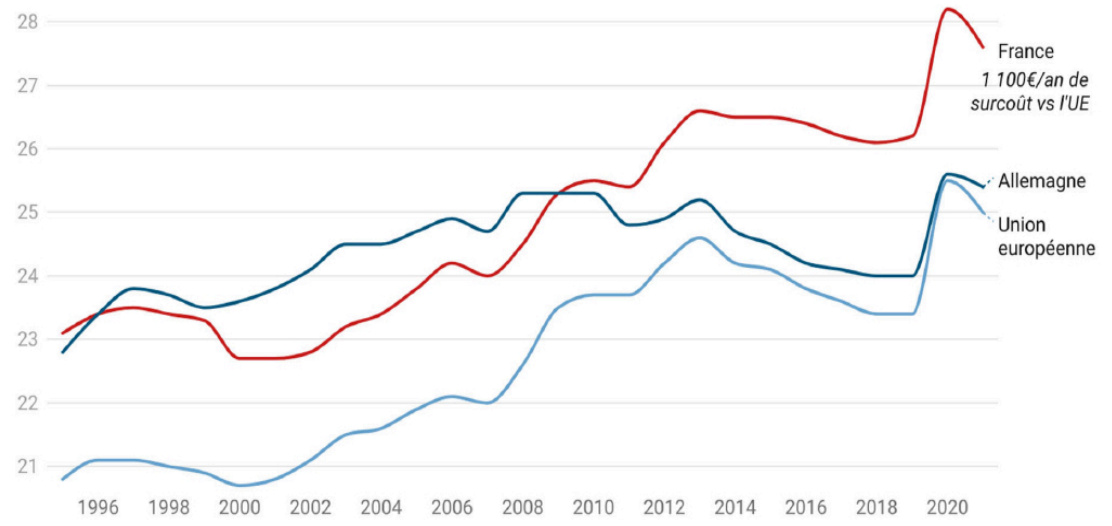


Et même si le nombre de personnes en situation de pauvreté absolue a fortement chuté dans le monde depuis les années 70, notamment grâce aux réformes économiques chinoises, on compte toujours 700 millions de personnes qui n'arrivent pas à subvenir à leurs besoins primaires et depuis 2017, le nombre de pauvres ne diminue plus. En France, on observe une remontée de la pauvreté depuis le début des années 2000.

On pourrait considérer qu'il n'y a pas de cause universelle et que chaque pays a des difficultés particulières. Et il est vrai qu'il y a de grandes différences entre les pays. Certains sont riches et d'autres pauvres. Certains progressent et d'autres déclinent. Il n'est pas question de nier cette évidence. La prospérité est multifactorielle. L'histoire, la géographie, la culture, les conflits et toutes sortes de facteurs entrent en ligne de compte. Selon *Why Nations Fail?* de D. Acemoglu et J. A. Robinson, les divergences entre pays s'expliquent principalement par des différences en matière d'institutions et de gouvernance.

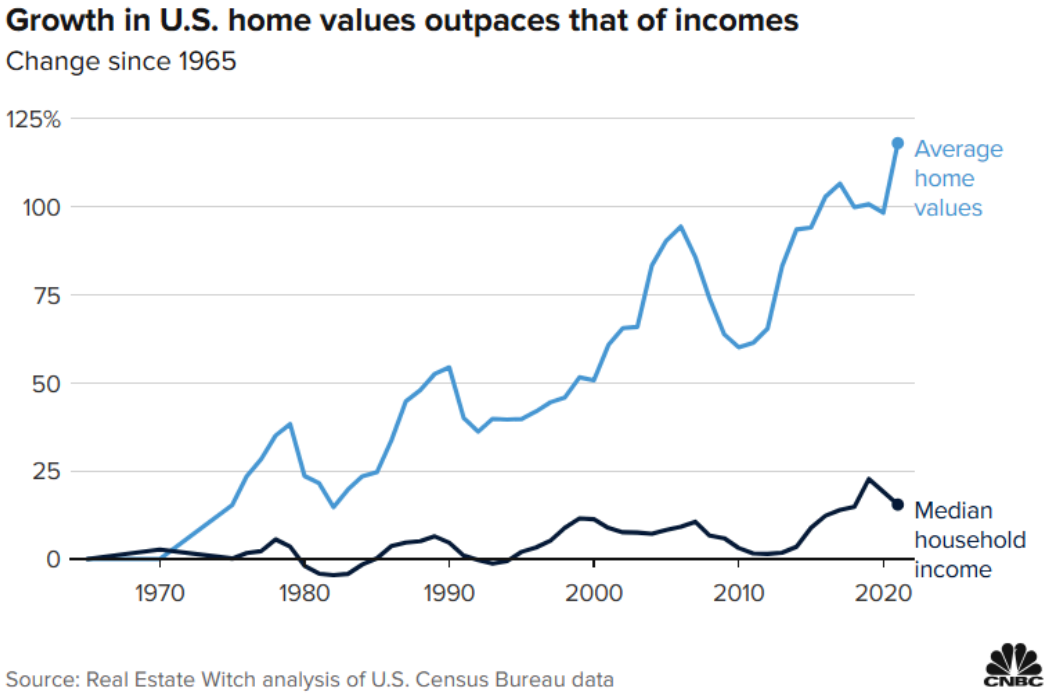
Néanmoins, même dans les pays dont la gouvernance est jugée bonne, il y a des problèmes indéniables. Par exemple, on constate une augmentation significative des dépenses de logement dans les pays de l'UE.

Figure 2 : Dépense de logement en France, Allemagne et dans l'UE (en % des dépenses de consommation des ménages)



Source: Eurostat, Dépense de consommation des ménages par fonction de consommation [TEC00134__custom_3905594] , poste Logement, eau, électricité, gaz et autres combustibles6.

Aux États-Unis, même s'il est vrai que les logements ont tendance à s'agrandir, on observe que leur valeur médiane augmente beaucoup plus vite que la médiane des revenus.



Parallèlement, on observe un grand retour des inégalités économiques. Dans *Le Capital au XXIème siècle,* T. Piketty démontre que les inégalités ne cessent d'augmenter aux États-Unis depuis la fin des années 70.

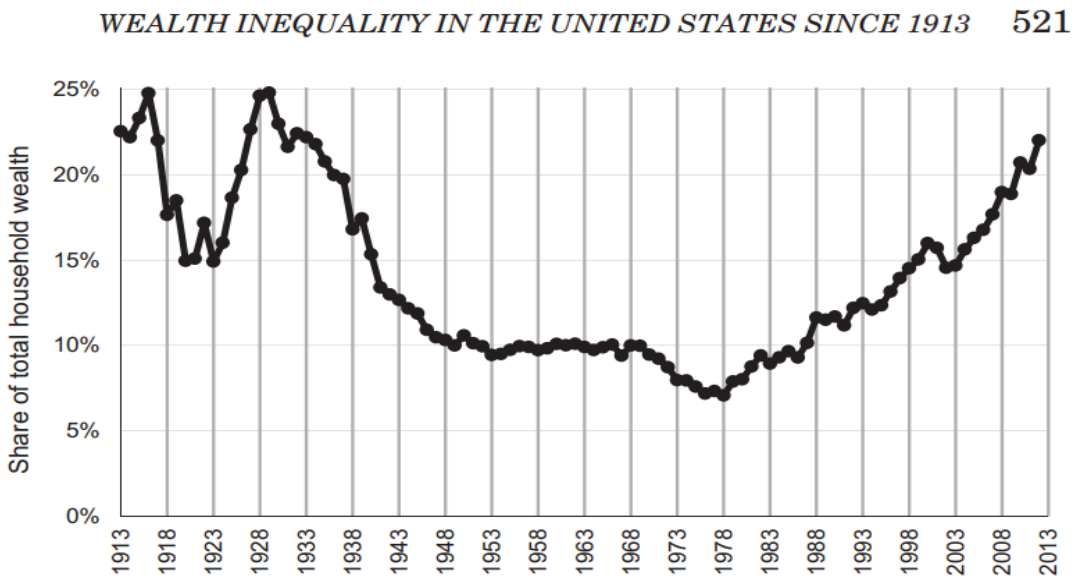


FIGURE I

Top 0.1% Wealth Share in the United States, 1913–2012

En France, elles sont reparties à la hausse depuis la fin des années 90.

Même la Suisse réputée pour la qualité de sa gouvernance compte 8,2% de sa population en situation de pauvreté. Et je précise qu'elle n'utilise pas le revenu médian mais un critère de revenu minimum pour pouvoir se loger et se nourrir. Donc

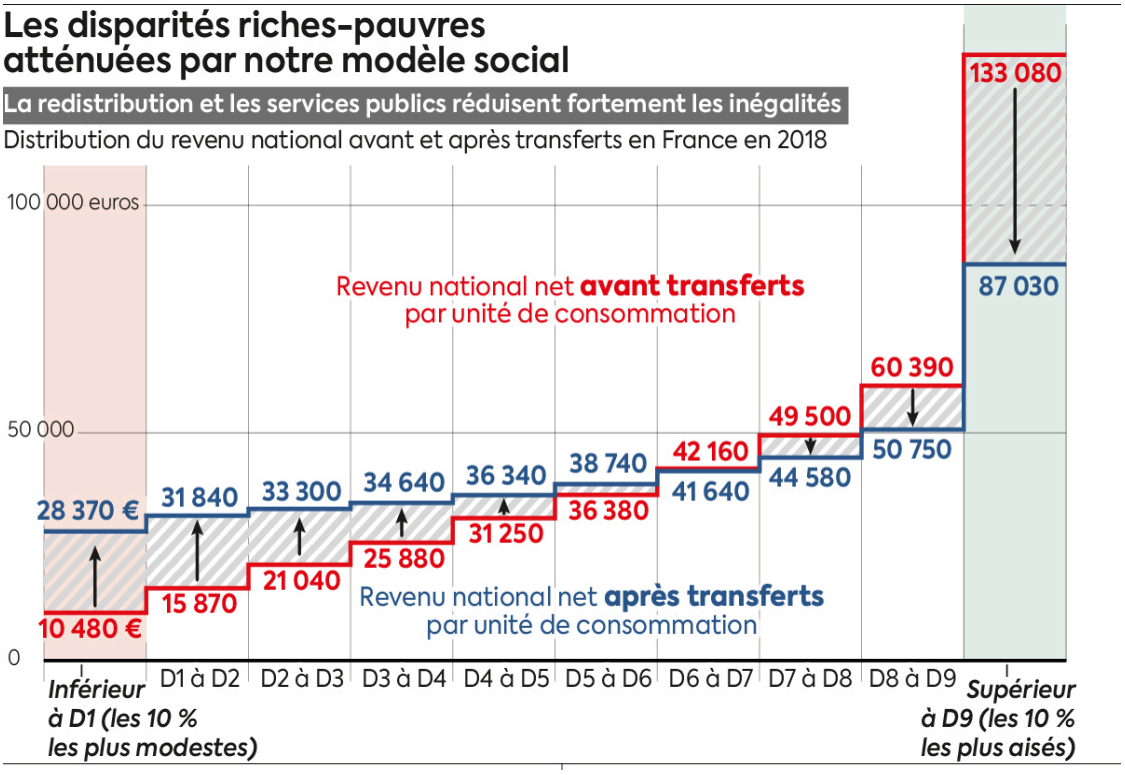
si la thèse d'Acemoglu et de Robinson est vraie, il doit exister un problème institutionnel que même la Suisse n'arrive pas à régler.

Par ailleurs, il faut se demander pourquoi la pauvreté et les inégalités persistent malgré des systèmes redistributifs généreux dans la plupart des pays développés.

Selon certains, c'est parce que la redistribution n'est toujours pas suffisante et parce qu'il faudrait taxer davantage les riches.

En revanche, d'autres considèrent que, si la pauvreté persiste, ce n'est pas en dépit de la redistribution mais à cause d'elle, parce qu'elle décourage la création de richesse. Il est vrai que la redistribution engendre des pertes économiques. Elle décourage le travail et elle représente un coût pour les entreprises qui deviennent moins compétitives et moins capables d'embaucher.

Ceci dit, il est également vrai que la redistribution réduit les inégalités. Les statistiques de l'INSEE montrent que les écarts de niveau de vie sont bien moindres après redistribution qu'avant redistribution.



En outre, nous n'avons pas besoin d'imaginer à quoi ressemblerait la France sans système redistributif puisque nous l'avons déjà expérimenté. A la fin du XIXème siècle, la redistribution était minimale, les inégalités étaient extrêmes et la pauvreté ouvrière insupportable. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons instaurer un système redistributif.

Dès lors, c'est le serpent qui se mord la queue. Comment résoudre ce dilemme ? Doit-on vraiment choisir entre la peste et le choléra ?

Depuis 1 siècle, on nous dit que oui : la gauche nous intime de corriger le problème de répartition, au détriment de la création, et la droite nous ordonne de faire l'inverse.

Au cours du siècle dernier, c'est plutôt le paradigme socialiste qui l'a emporté. On a multiplié les lois, les impôts, les pensions et les aides en tous genres pour tenter de réduire les inégalités. Or, aujourd'hui, ce système a clairement montré ses limites. Non seulement il pèse sur la croissance qui est au point mort mais en plus, malgré son poids colossal, les inégalités remontent. Résultat : de plus en plus de voix s'élèvent pour sortir la tronçonneuse.

Néanmoins, n'ayons pas la mémoire trop courte. N'oublions pas que le problème des inégalités était la question centrale du XIXème siècle. C'est la misère injustifiée au milieu de l'opulence qui a provoqué des conflits sociaux, des révolutions et la montée des totalitarismes. Les expérimentations nazi et communistes sont directement liées aux conflits sociaux du XIXème siècle.

Si j'écris cet article, c'est pour vous montrer qu'il ne suffit pas de revenir aux institutions de 1900 pour régler nos problèmes économiques. Il ne suffit pas de détricoter l'État-providence. Il ne suffit pas de nier le problème des inégalités.

Il faut régler le problème des inégalités et de l'efficacité économique simultanément. Le choix qu'on nous intime de faire entre les deux n'a pas lieu d'être parce qu'il y a une solution pour régler les deux à la fois. Mais avant de parler de la solution, il faut déjà bien identifier le problème.

II. Le problème

J'espère vous avoir convaincu dans cette introduction que la pauvreté au milieu de l'opulence est 1/ une réalité, 2/ un problème. Maintenant, il s'agit d'en comprendre la cause réelle de ce paradoxe et de se départir des causes fictives.

a) L'explication malthusienne

Au XIXème siècle, l'explication la plus courante à ce paradoxe était celle du pasteur et économiste anglais Thomas Malthus. Le malthusianisme n'est plus en vogue aujourd'hui donc je tenterai d'être bref. Ceci dit, on retrouve les mêmes idées chez certains écologistes tels que le démographe Paul Ehrlicht qui a publié *The Population Bomb* en 1968.

Malthus attribuait la persistance de la pauvreté au milieu du progrès au fait que la production était absorbée par la croissance démographique. Grosso modo, il admettait que le capital était de plus en plus productif mais que la croissance

démographique était telle que les capitalistes n'arrivaient pas à produire suffisamment pour satisfaire toutes les nouvelles bouches à nourrir. En outre, les ressources naturelles étant en quantité finie, la part des ressources par personne diminuait.

Il décrivait le problème ainsi : au début, lorsque la population est faible, on cultive les terres les plus fertiles et à mesure qu'elle augmente, on passe à des terres de moins en moins fertiles, ce qui fait que les rendements par tête de pipe diminuent. Il pensait que la pression démographique devait inévitablement mener à des famines et si cela devait arriver, après tout, pourquoi s'en plaindre ? C'est un moyen naturel de revenir à une démographie soutenable.

Dans *Progress & Poverty (P&P) (1879)*, Henry George contesta la pensée malthusienne non seulement parce qu'elle est fausse mais aussi parce qu'elle est pernicieuse. Elle permettait de faire culpabiliser les pauvres (qui font trop d'enfants) et de justifier le statu quo politique, la pauvreté, les inégalités, et même des politiques criminelles. Dans *The Land Question (1881)*, George a montré que la Grande Famine Irlandaise, qui tua 1 millions de personnes, fut orchestrée délibérément par le gouvernement britannique et motivée par des considérations malthusiennes.

George dézingue la théorie malthusienne avec les arguments suivants :

1/ le travailleur ne reçoit pas la richesse du capital mais la crée lui-même ;
2/ la terre a toujours énormément de ressources à fournir ;
3/ s'il manque des ressources à un endroit, le commerce permet de les obtenir ;
4/ la densité de population n'est pas corrélée à la pauvreté mais à la richesse ;
5/ la densité favorise la spécialisation et la division du travail donc la productivité ;
6/ le progrès technique fait augmenter la production plus vite que la démographie ;
7/ le problème n'est pas le manque de richesse mais sa mauvaise répartition.

La fausseté de la théorie malthusienne est aujourd'hui évidente. A posteriori, on sait que les rendements agricoles ont fortement augmenté et les famines ont reculé. Même s'il est vrai que certaines ressources telles que la surface de la terre et les énergies fossiles, sont en quantité finie, il ne semble pas que ce soit la cause de la persistance de la pauvreté au milieu du progrès. Il faut en chercher les causes ailleurs.

b) L'explication méritocratique

L'explication méritocratique était déjà populaire au XIXème siècle et elle l'est tout autant aujourd'hui. Je vais donc m'y attarder un peu plus.

Pour faire simple, elle consiste à dire que les gens sont pauvres à cause de leurs défauts personnels : faible intelligence, alcoolisme, addiction au jeu, paresse, propension au crime, incapacité à épargner, etc.

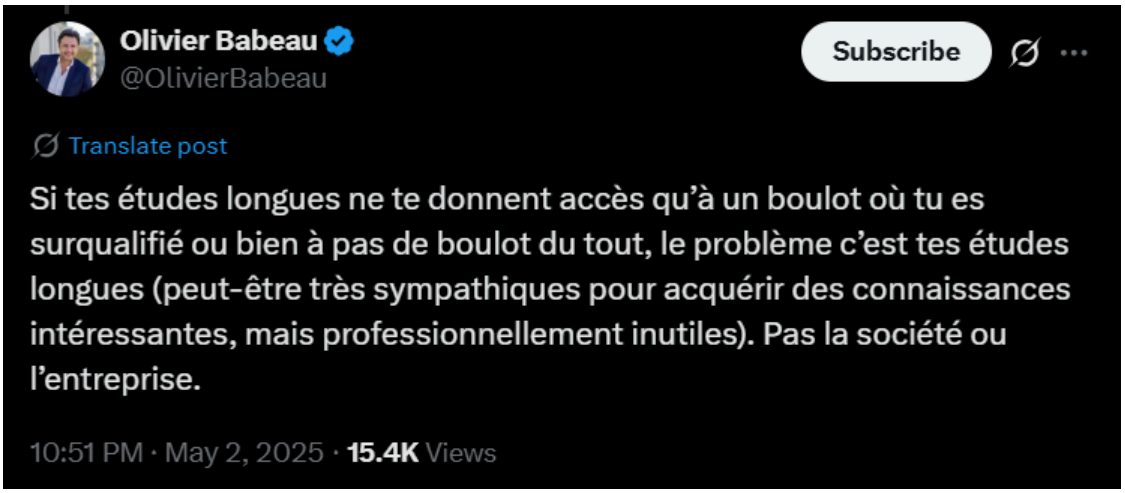
Inversement, elle postule que les gens réussissent grâce à leurs qualités. Les inégalités seraient donc dûes au *mérite individuel*.

On retrouve notamment cette idée chez H. Spencer qui écrivait dans *Social Statics* :

> *« La pauvreté des incapables, les détresses qui frappent les imprudents, la famine des paresseux, et ces évictions des faibles par les forts, qui laissent tant d'hommes échoués dans les bas-fonds et les misères, sont les décrets d'une bienveillance vaste et clairvoyante. »*

Selon lui, la pauvreté est due aux mauvais choix individuels et elle est utile parce qu'elle pousse les gens à se corriger et à se surpasser. C'est un moteur de l'évolution des sociétés qu'on aurait tort de vouloir éliminer par des processus redistributifs car on se priverait d'incitations bénéfiques. On a qualifié cette pensée de darwinisme social.

On retrouve un peu la même idée de nos jours. Beaucoup mettent l'accent sur les caractéristiques ou les comportements individuels pour expliquer la misère. Par exemple, on parle beaucoup des différences de QI pour expliquer les différences de réussite. On tente d'expliquer les difficultés économiques des jeunes en les accusant d'être des fainéants qui ne veulent pas travailler, ou bien on leur reproche leurs mauvais choix d'études.



Évidemment, il y a du vrai dans cette théorie. Celui qui travaille dur, qui est intelligent, talentueux ou qui fait de bons choix a plus de chances de réussir que les autres. Cette théorie est valable pour expliquer un certain niveau d'inégalités effectivement attribuable au mérite personnel.

Elle est appuyée par des exemples de réussite – des gens partis de rien qui se sont hissés au sommet de l'échelle sociale : les grands sportifs, les acteurs célèbres, les entrepreneurs à succès, etc. C'est un peu l'histoire du rêve américain.

Une variante de cette thèse consiste à dire que, dans une société libre, les inégalités sont inévitables donc on ne doit pas s'en préoccuper.

A. Soljenitsyne écrivait :

> *« Les hommes n'étant pas dotés des mêmes capacités, s'ils sont libres, ils ne seront pas égaux, et s'ils sont égaux, c'est qu'ils ne sont pas libres »*

Son combat contre le communisme était noble et salutaire. Néanmoins, on aurait tort de croire que les inégalités sont entièrement dues aux capacités.

Si les capacités permettaient d'expliquer l'entièreté du phénomène, on devrait observer davantage de mobilité sociale. Or, en France, selon une étude menée sur des personnes nées entre 1972 et 1981, la probabilité d'atteindre les 20% les plus riches quand on est issu des 20% les plus pauvres est de 9,6%. Aux Etats-Unis, elle est de 7,5%.

Dans *Social Problems (1883)*, Henry George consacre un chapitre à cette question :

> *« On nous dit que c'est un pays libre — chaque homme a le droit de vote et une chance. Le fils de l'ouvrier peut devenir président ; les garçons pauvres d'aujourd'hui seront des millionnaires dans trente ou quarante ans, et les petits-enfants de millionnaires seront probablement pauvres. Que demander de plus ? Si un homme a de l'énergie, de l'industrie, de la prudence et de la prévoyance, il peut gravir les échelons vers la richesse. S'il ne le peut pas, il ne doit pas se plaindre de ceux qui y parviennent. Si certains jouissent de beaucoup et font peu, c'est parce qu'eux, ou leurs parents, possédaient des qualités supérieures qui leur ont permis « d'acquérir des biens » ou de « faire de l'argent ».*
>
> *Si d'autres doivent travailler dur et recevoir peu, c'est parce qu'ils n'ont pas encore eu leur chance, car ils sont ignorants, paresseux, rétifs à pratiquer l'économie nécessaire à la première accumulation de capital ; ou bien parce que leurs pères manquaient de ces qualités. Les inégalités de condition résultent des inégalités de la nature humaine, des différences de capacités et de pouvoirs entre les hommes. Si l'un doit peiner dix ou douze heures par jour pour quelques centaines de dollars par an, tandis qu'un autre, faisant peu ou pas d'effort, gagne des milliers, c'est parce que le premier contribue peu à l'accroissement de la richesse commune — tout juste la force de ses muscles. Il ne peut attendre plus que ce que sa force animale lui permet. C'est un simple soldat dans la grande armée de l'industrie, qui n'a qu'à se tenir au pas ou marcher, comme on le lui dit.*
>
> *L'autre est l'organisateur, le général, qui pense, planifie, dirige ; et son revenu plus élevé n'est que le juste reflet des pouvoirs plus élevés et plus rares qu'il exerce, et de l'importance de la fonction qu'il remplit. L'éducation ne devrait-elle pas être récompensée ? Quelle incitation y aurait-il à l'effort si de grands prix n'étaient pas réservés à ceux qui excellent ? »*

Il considère que l'explication méritocratique est très exagérée :

« J'ai vu des compositeurs très rapides et très lents, mais jamais le plus rapide ne produisait deux fois plus que le plus lent, et je doute qu'il en aille autrement dans les autres métiers. Entre hommes dits « normaux », la différence entre le plus grand et le plus petit est au maximum un facteur quatre. Et je doute que tout bon observateur nie que les différences mentales soient moindres que les physiques. Pourtant, certains hommes possèdent des fortunes des centaines de millions de fois supérieures à celles d'autres hommes. »

Autrement dit, si le mérite était la seule explication, on ne devrait pas observer de tels écarts de richesse car il n'y a jamais de si grands écarts de mérite entre les gens. En réalité, la plupart des riches sont des gens normaux. Parfois leurs qualités sont supérieures mais jamais des milliers de fois supérieures aux autres. Et dans beaucoup de cas, leur fortune vient carrément de l'héritage, du copinage voire du crime tandis que des gens utiles, honnêtes et travailleurs ne sont que faiblement récompensés.

Par ailleurs, George explique que les pauvres qu'on accuse de tous les vices sont rarement plus vicieux que les riches, et quand ils le sont, il ne faut pas y voir tant la cause de la pauvreté que sa conséquence. Si certains sont ignorants, c'est qu'ils n'ont jamais pu s'instruire. Si d'autres sombrent dans l'alcool, la drogue, la prostition ou le crime, c'est généralement par désespoir.

Bref, la thèse des inégalités liées au mérite n'est qu'une explication partielle de la pauvreté au milieu de l'opulence. Elle ne suffit pas à expliquer tout le phénomène.

c) L'explication structurelle

Une fois qu'on a éliminé ou, tout du moins, relativisé les explications malthusienne et méritocratique, il ne reste plus que l'explication structurelle.

Or, comme on l'a vu, on peut exclure l'hypothèse de l'insuffisance de la production puisqu'on observe le phénomène précisément dans les sociétés les plus productives. Les sociétés tribales n'ont pas un tel niveau d'inégalités. D'ailleurs, George remarquait que les inégalités les plus flagrantes étaient toujours dans les villes où la capacité productive était la plus élevée. Dans les nouvelles communautés de l'Ouest américain, personne n'était très riche ni très pauvre. Tout le monde était plus ou moins à égalité. Par contre, dans les villes comme New York, on voyait se côtoyer des mendiants et des multi-millionnaires.

Par conséquent, il s'agit forcément d'un problème de répartition.

Dans P&P, Henry George nous propose la loi de répartition suivante :

Production = rente + salaire + intérêt.

Pour bien comprendre cette loi, nous devons définir chacun des termes.

1) Production et richesse

La *production,* c'est la quantité de *richesse* que l'on peut produire au cours d'une période donnée. La richesse peut s'accumuler ou être détruite.

George a une définition spéciale du mot richesse. L'acception courante est « tout ce qui a une valeur d'échange »

Pour George, cette définition est problématique parce qu'elle mélange des choses différentes : le travail a une valeur d'échange mais ce n'est pas de la richesse. Les dons de la nature ont une valeur d'échange mais ce ne sont pas des choses produites par l'homme donc il vaut mieux les appeler autrement.

Selon lui, la richesse, ce sont des *objets tangibles* qui résultent de la transformation de la nature *par le travail de l'homme* et qui permettent de *satisfaire des besoins ou des désirs*.

Tant qu'une fraise des bois pousse toute seule dans la nature, ce n'est pas de la richesse. C'est un don de la nature ou une ressource naturelle. Il faut qu'un travail soit accompli sur la fraise – la ramasser, par exemple – pour qu'on puisse la qualifier de richesse.

Selon George, les productions intellectuelles constituent de la richesse : romans, articles, idées, images numériques, etc. Elles sont produites par le travail, elles servent des désirs humains et, même si on pourrait les considérer comme intangibles, elles sont forcément sur un support tangible qu'il s'agisse d'un livre ou même d'un serveur informatique. Il s'agit donc bien de richesse.

En revanche, selon George, l'argent n'est pas de la richesse car il n'a pas de valeur intrinsèque (hormis sa valeur en métal ou sa valeur en tant qu'objet de collection). Il n'est désirable que pour ce qu'il permet d'acheter. Les pièces et les billets sont des titres de créance qui donnent droit à l'acquisition d'une certaine quantité de richesse. Idem pour les actions, les obligations ou la monnaie numérique.

Les services ne sont pas non plus de la richesse parce que ce ne sont pas des objets tangibles. Les services sont simplement du travail.

2) Travail et salaire

Parlons justement du *travail***.** Dans P&P, George écrit que le travail est « tout effort humain réalisé en vue de produire de la richesse ».

Cette définition est certainement trop restrictive puisque les fournisseurs de services tels que les coiffeurs réalisent un travail sans produire d'objets tangibles. Dès lors, il

vaut mieux définir le travail comme étant : « tout effort humain réalisé en vue de produire de la valeur ».

Selon, Lars Doucet, on peut même considérer que toute action humaine, quelle qu'elle soit, s'appelle travail. Cela ne change rien au raisonnement.

En tous cas, selon George, la récompense du travail s'appelle *salaire* et il considère qu'on peut générer son propre salaire en travaillant pour soi ou le recevoir d'autrui par l'échange.

La première loi que l'on peut établir au sujet du travail, c'est que les gens cherchent à *satisfaire leurs désirs en fournissant un minimum d'effort*. Donc il y a un arbitrage qui s'opère entre effort et salaire. Plus un métier est difficile, moins il y aura de candidats pour l'exercer, sauf si le salaire est augmenté.

En outre, les salaires sont *limités par la concurrence*. Si je suis seul à avoir une compétence utile pour un patron, je vais certainement pouvoir négocier un salaire élevé. Si nous sommes des milliers, le pouvoir de négociation sera à l'avantage du patron. La concurrence s'effectue au sein d'un même métier et entre les métiers. Si un métier rapporte beaucoup, de plus en plus de gens vont vouloir l'effectuer et les salaires auront tendance à baisser. Par ailleurs, les travailleurs sont relativement mobiles. S'il y a beaucoup de demande et des salaires élevés à un endroit, certains déménageront pour en profiter, ce qui réduira le déséquilibre entre offre et demande et fera baisser les salaires.

De ce fait, dans une économie concurrentielle, les salaires s'équilibrent toujours vers un *niveau minimal de marge de production*. C'est un terme sophistiqué pour dire qu'ils tendent vers le minimum acceptable qui correspond à ce qu'une personne moyenne pourrait obtenir sans le patron. En 1870, ce niveau minimal correspondait peut-être à ce qu'on pouvait espérer gagner en s'établissant sur des terres vierges ou en devenant chercheur d'or. Aujourd'hui, ce niveau minimal correspond à ce qu'on peut obtenir en touchant des aides sociales.

Ce n'est certes pas une science exacte, les réglementations telles que le SMIC interfèrent avec ce mécanisme et il y a des exceptions pour les personnes célèbres qui raflent de grosses mises (artistes, sportifs, etc.) mais grosso modo, le phénomène est bel et bien réel : *les salaires sont maintenus à un niveau bas, par la concurrence*.

Pour s'en convaincre, il suffit de comparer le niveau de vie d'un ouvrier au Moyen-Âge et d'un ouvrier en 1900. Est-ce que le niveau de vie a suivi la productivité ? Certainement pas. La productivité a augmenté au moins d'un facteur 100 tandis que le niveau de vie n'a que légèrement progressé. Dès lors, toute la question est de savoir où vont les gains ?

3) Capital et intérêt

Selon les marxistes, les gains vont dans le *capital*. Mais est-ce vraiment le cas ?

Commençons par définir ce qu'est le capital. Selon George, le *capital* est la partie de la richesse qui permet de générer plus de richesse : une usine, une machine, un véhicule, etc. George considère également les stocks de marchandise comme du capital parce qu'ils sont destinés à la vente. La richesse est donc divisée entre biens de consommation finale et capital (qu'on pourrait également appeler des biens d'investissement).

Le revenu du capital s'appelle *intérêt*.

George précise que ce n'est pas la nature du bien qui détermine si c'est du capital mais son usage. Si j'utilise une usine pour produire, c'est du capital mais si je l'utilise pour organiser une soirée alcoolisée entre amis, c'est plutôt un bien de consommation.

Il admet que la limite entre bien de consommation et capital est parfois floue mais sa définition a le mérite d'être beaucoup plus claire que celle(s) des marxistes.

En 1887, George s'est fritté avec les marxistes dans un discours :

> *« Rien ne montre mieux l'incohérence du socialisme que son incapacité à donner un sens précis au terme qu'il utilise le plus fréquemment et sur lequel il insiste le plus. Le capital, nous disent les socialistes, consiste en « travail non payé » ou en « plus-value », en « spoliations » de ce qui a été produit par le travail. Le capital, nous disent-ils encore, est « cette part de la richesse utilisée de manière productive dans le but d'en tirer un profit par la vente de ce qu'elle produit ». Pourtant, non seulement ils classent la terre parmi les capitaux (confondant ainsi la distinction essentielle entre les facteurs de production primaires et secondaires), mais quand on leur demande ce qu'ils entendent par nationalisation du capital, ils excluent de leur définition des éléments de richesse que l'individu peut utiliser de façon productive en vue d'un profit — comme la hache du bûcheron, la machine à coudre de la couturière ou le bateau du pêcheur. Le fait est qu'il est impossible de trouver dans la littérature socialiste une définition claire et cohérente du capital. Ce qu'ils semblent avoir en tête quand ils parlent de capital, c'est le capital utilisé dans le système industriel moderne ; pourtant, ils n'hésitent pas à y inclure la terre, et à parler du propriétaire foncier, tout simplement, comme d'un capitaliste. »*

Il leur reproche d'avoir associé le mot capital à des définitions différentes et incohérentes. Par ailleurs, il n'est pas du tout d'accord avec l'idée que les capitalistes exploitent les travailleurs et volent leur plus-value. Et la raison pour laquelle cette théorie est fausse, c'est que les capitalistes sont tout autant soumis à la concurrence que les travailleurs.

Prenons un exemple. Si vous achetez un tractopelle et que vous décidez de le louer, votre marge (ce que George appelle intérêt) sera forcément limitée par la concurrence. Si un business est particulièrement lucratif, il va attirer des concurrents

et les marges ne pourront pas rester élevées très longtemps. Le capital est tout aussi mobile que le travail.

Le seul moyen, pour un capitaliste, de garder durablement des marges élevées, c'est d'obtenir des protections réglementaires qui réduisent ou éliminent la concurrence. D. Ricardo appelle ce gain artificiellement élevé une *rente monopolistique*. C'est effectivement un fléau mais ce n'est pas inhérent au capital. C'est un abus. En situation normale de concurrence, le capital n'est pas récompensé outre-mesure.

Ceci dit, selon George, la pire erreur des marxistes, c'est d'utiliser le mot *capital* pour désigner la *terre* alors que la terre a des propriétés totalement différentes.

4) Terre et rente

Selon George, la *terre* n'est absolument pas du *capital*. C'est un des 3 facteurs de production avec le *travail* et le *capital* et chacun des facteurs est distinct.

Pour lui, la *terre* a une définition large. Ce sont toutes les choses qui proviennent de la nature sauf l'homme. L'homme est exclu parce qu'il s'agit de décrire sa relation avec le reste de la nature.

> *« Le mot terre renferme, en résumé, toutes les matières, forces et opportunités naturelles, et par conséquent, rien de ce qui est gratuitement donné par la nature ne peut être appelé capital. »*

Ainsi, les prairies, les montagnes, les forêts, les poissons, les rayons du soleil et même les ondes électromagnétiques sont regroupés dans le mot terre.

La terre est, en quelque sorte, le substrat naturel sur lequel le travail, aidé par le capital, s'applique pour produire de la richesse mais ce n'est ni de la richesse ni du capital parce que ce n'est pas une production humaine.

George admet volontiers que l'homme puisse transformer la terre par son travail mais il insiste sur la nécessité de garder la distinction pour éviter les erreurs d'analyse. Les parties modifiées d'un terrain s'appellent *améliorations* et elles font partie de la richesse. Elles sont différentes de la *terre* qui est le substrat naturel.

George nomme *rente* les revenus que l'on peut tirer de la terre.

La raison pour laquelle il est indispensable de distinguer la terre du capital, c'est qu'il y a des différences fondamentales entre les deux :

1/ la terre est incréée : elle ne provient pas du travail humain ;
2/ elle est en quantité fixe ;
3/ elle est immobile.

Toutes ces caractéristiques font qu'elle n'est pas soumise à la concurrence et que c'est un *monopole*.

5) Monopole foncier

Le qualificatif de *monopole* pour désigner la terre est souvent contesté car il y a une multiplicité de terrains mis en vente ou en location répartis sur le territoire, tandis que le concept de monopole est généralement défini comme étant une *situation où l'offre est contrôlée exclusivement par une seule entreprise*.

En fait, cette définition officielle n'est qu'une simplification de la réalité car un monopole n'est jamais absolu. Il y a toujours un continuum entre concurrence et monopole comme il y a des nuances de gris entre le blanc et le noir. Une entreprise est toujours plus ou moins en concurrence ou plus ou moins en monopole. Tout est question de pouvoir de négociation entre un producteur et un client. Et comme on l'a vu, à moins d'obtenir des protections réglementaires, il est très difficile pour un producteur de maintenir un pouvoir de négociation très favorable et des marges élevées très longtemps.

Cependant, ce qui peut favoriser le pouvoir de négociation d'un producteur, c'est la distance qui le sépare de ses concurrents.

Plutôt que de subir un *coût de transport* pour acheter un produit ou un service moins cher ailleurs, il peut être préférable pour un client de payer plus cher et de se fournir auprès du vendeur local. De ce fait, la géographie à un impact sur le niveau de concurrence. S'il y a beaucoup de concurrents à proximité, la concurrence est élevée, et inversement.

Or, les terrains sont précisément des objets géographiques. *Ils ne peuvent être déplacés comme des marchandises.* A chaque fois qu'un terrain bien situé est saisi par les uns, il en reste moins pour les autres qui sont obligés de se rabattre sur les terrains moins bien situés. Voilà pourquoi on observe un continuum de valeurs decrescendo des terrains biens situés jusqu'aux terrains mal situés (plus ou moins modulés par leur qualités naturelles). Et ce qui détermine si un terrain est bien situé ou mal situé, c'est précisément la distance (ou le coût de transport) entre le terrain et divers services dont on a besoin. La rente foncière provient exclusivement de ces avantages naturels ou géographiques. Ils ne proviennent nullement du travail.

Voilà pourquoi Ricardo écrivait :

> *« Les intérêts du propriétaire foncier sont toujours opposés à ceux de toutes les autres classes de la société. »*

De même que la rente monopolistique issue de protections légales injustes est un problème, la rente foncière aussi.

George écrivait :

> *« La rente [foncière] est le prix d'un monopole résultant de l'appropriation individuelle d'éléments naturels que l'effort humain ne peut ni produire ni accroître. »*

L'économiste Fred Foldvary l'énonce en ces termes :

> *« Heath conteste l'idée selon laquelle la terre constitue, comme le décrit George, un monopole. Dans le sens classique, le monopole ne se limite pas à un monopole absolu d'un seul vendeur. Le sens économique classique du monopole désigne une industrie ou une ressource dans laquelle il n'est pas possible ou faisable pour des entreprises d'entrer et d'augmenter l'offre. Un exemple est celui des services de taxi, où une disposition légale exige une licence et où le nombre de licences est fixé par la loi à un nombre constant. Si une entreprise souhaite entrer dans ce secteur, elle ne peut pas étendre le service de taxi, mais doit acheter un service existant à un détenteur de permis. Les compagnies de taxi ont donc ensemble un monopole, et peuvent facturer un prix plus élevé que si les entreprises étaient autorisées à augmenter l'offre. La terre est un monopole en ce sens, puisque les entreprises ne peuvent pas entrer dans le secteur de la terre en augmentant l'offre de terres, mais peuvent seulement transférer des terres existantes d'un propriétaire à un autre. »*

Ceci dit, même s'il n'est pas possible d'augmenter la quantité de terre, il est possible de transformer des terrains mal situés en terrains bien situés par l'étalement ou la colonisation, ce qui n'est pas sans coûts, comme nous le verrons plus tard.

En tous cas, pour conclure on peut dire que *le travail et le capital sont soumis à la concurrence tandis que la terre n'est pas soumise à la concurrence*.

6) La loi de la répartition

Désormais, nous pouvons revenir à la loi de la répartition des richesses.

Production = rente + salaire + intérêt

Si la production augmente en raison du progrès technique et que, comme on l'a vu, les salaires et les marges (intérêt) restent toujours à un niveau minimal, en raison de la concurrence, où va la richesse ? Qui profitent des innovations et des gains de productivité issus du travail et du capital ?

La réponse est évidente : les rentiers.

« Si, avec un accroissement de production, le travailleur ne reçoit pas plus, le capitaliste non plus, il s'ensuit nécessairement que le propriétaire recueille le gain entier.

Les faits sont d'accord avec cette déduction. Quoique ni les salaires, ni l'intérêt ne s'accroissent en aucun lieu, avec le progrès matériel, cependant l'accompagnement invariable, la marque du progrès matériel, c'est l'accroissement de la rente – la hausse des valeurs foncières »

Voilà qui explique la pauvreté au milieu de l'opulence ainsi que les inégalités extrêmes.

Plus la population se concentre à un endroit, plus la concurrence, la spécialisation et la productivité augmentent. Or, en raison même du progrès démographique et économique, la demande foncière explose : les producteurs se font concurrence pour obtenir les meilleurs terrains et, irrémédiablement, la richesse qu'ils mettent tant d'efforts à produire leur échappe pour se déverser dans la poche de ceux qui ne produisent rien.

Dans le pamphlet *Archimède*, M. Twain exprime brillamment la perversité d'un tel système où les uns profitent pendant que les autres sont floués sans comprendre pourquoi ni comment :

« Quelle belle organisation — l'ambition poussant en tête, le besoin et la peur du besoin fermant la marche !
Dans les conflits d'intérêts que cela entraînerait, dans la concurrence acharnée qui prévaudrait, dans l'amertume qui naîtrait entre homme et homme, mari et femme, père et fils, je n'aurais, bien sûr, aucune part.
Il y aurait des mensonges et des tromperies, des maîtres traitant durement leurs ouvriers, des domestiques malhonnêtes, des grèves et des blocages, des agressions et des intimidations, des querelles familiales et des disputes sans fin ; mais tout cela ne me concernerait pas.
Dans l'atmosphère sereine de mon paradis terrestre, je serais à l'abri de tout mal. »

W. Churchill, illustra la captation des richesses par la rente foncière privée dans un discours en 1909 :

« Il y a quelques années, à Londres, un péage se trouvait sur un pont traversant la Tamise, et tous les ouvriers qui habitaient du côté sud du fleuve devaient payer un sou par jour pour aller et revenir de leur travail.

Le spectacle de ces pauvres gens ainsi ponctionnés d'une part importante de leurs revenus toucha la conscience publique ; une campagne fut lancée, les autorités municipales furent mobilisées, et, aux frais des contribuables, le pont fut libéré et le péage supprimé.

Toutes les personnes qui utilisaient ce pont économisèrent alors six sous par semaine.

Mais très peu de temps après, on constata que les loyers du côté sud de la rivière avaient augmenté d'environ six sous par semaine, soit le montant exact du péage qui avait été supprimé. »

Ce phénomène de ponction de la richesse à travers la rente foncière privée est méconnu mais il est bien réel. Et il contredit la thèse des inégalités liées au mérite car, de fait, la rente foncière privée n'est pas méritocratique. Elle est exclusivement issue des avantages naturels et géographiques des terrains et non des efforts des propriétaires.

Voilà l'explication structurelle et la cause fondamentale de la pauvreté au milieu de l'opulence et des inégalités extrêmes. C'est l'inégale répartition de la rente foncière.

Dès lors, avant de se demander comment résoudre ce problème, on doit se demander ce qu'est la propriété foncière telle qu'on la conçoit à notre époque, d'où elle vient, pourquoi elle existe, si elle est légitime et de quelle manière elle pose problème. Ensuite, nous pourrons proposer une alternative.

III. Considérations sur la propriété foncière

La propriété foncière telle que nous la concevons est une institution très ancienne et très ancrée dans notre culture. C'est pourquoi la plupart des gens ne songent pas à la questionner alors qu'elle comporte un défaut majeur.

a) Le droit de propriété foncière

La conception que l'on a aujourd'hui du droit de propriété nous vient des Romains.

Ces droits peuvent être divisées en trois composantes :

1/ usus : le droit d'utiliser son terrain ;
2/ fructus : le droit d'en tirer des revenus ;
3/ abusus : le droit de le céder.

Les sociétés de chasseurs-cueilleurs nomades n'ont pas de droit de propriété. Ils conçoivent la terre comme une propriété collective que chaque membre de la tribu peut utiliser pour subvenir à ses besoins.

Si les sociétés sédentarisées ont développé le concept de propriété privée, qui nécessite des efforts d'arpentage, c'est forcément parce qu'il fournit au moins un

avantage par rapport à la propriété collective. Néanmoins, nous verrons qu'il comporte aussi un défaut.

1) Avantage du droit de propriété

L'avantage de la propriété foncière est assez évident. Il permet de sécuriser le fruit du travail du propriétaire. C'est un avantage considérable pour les sociétés qui cultivent la terre. Si la terre est en usage collectif, les cultures risquent d'être détruites ou volées par les autres, et dans ce cas, le fermier n'a aucun intérêt à labourer ou à semer. Il a besoin d'une protection juridique qui sécurise les fruits de son travail. Et pour savoir ce qu'il a produit lui-même, rien de tel qu'un découpage en parcelles. Voilà l'origine de la propriété foncière.

Il est à noter qu'en ce qui concerne le pâturage, l'intérêt est moins évident. Les bergers arrivent assez bien à distinguer leurs troupeaux des troupeaux voisins. Et de fait, la propriété collective des pâturages fut longtemps la norme en Europe et c'est toujours le cas dans certains pays comme la Mongolie. En France, elle est toujours pratiquée en montagne dans le cadre de la transhumance. Néanmoins elle peut poser problème en raison du risque du surpâturage (c'est ce qu'on appelle la tragédie des communs).

Donc, pour résumer, l'avantage de la propriété foncière, c'est le contrôle exclusif qui sécurise et motive le travail du propriétaire.

2) Défaut du droit de propriété

Ce qui pose problème dans le droit de propriété foncière, c'est le *fructus* car d'un côté, comme on l'a vu, il permet de sécuriser le travail de l'exploitant, ce qui est légitime et avantageux, mais de l'autre, il permet aussi de capter le fruit du travail des autres. Il a une double nature.

En réalité, il faudrait diviser le fructus en deux catégories :

1/ fructus actif (légitime)
2/ fructus passif (illégitime)

Le fructus passif, c'est la *rente foncière*.

b) La légitimité de la propriété foncière

Au-delà de ses avantages et inconvénients, quelle est la justification morale de la propriété foncière ?

A ma connaissance, il n'y en a que deux :

1) *La nécessité*

C'est la théorie de F. Bastiat qui disait, grosso modo, que la propriété foncière était moralement justifiée parce qu'avantageuse. On retombe sur ce que nous avons déjà dit. Bastiat admettait volontiers son défaut mais comme il n'envisageait que la redistribution et la collectivisation comme alternatives, et qu'il estimait qu'elles étaient inférieures, il déduisait que la propriété foncière était justifiée.

2) *Occupation originelle et mélange terre / travail*

Cette théorie serait issue des écrits du penseur hollandais Hugo Grotius et du philosophe anglais John Locke. Elle s'inscrit dans un contexte de conquête coloniale, notamment aux Amériques.

L'idée c'est que la terre vierge appartient légitimement au premier occupant qui mélange son travail à cette terre. Ensuite, elle est transmise légitimement par l'héritage, la vente ou le don.

Cette théorie est régulièrement invoquée par les ancaps et les libertariens.

Le premier problème de cette théorie, c'est qu'elle est floue sur les limites du terrain que la personne peut s'approprier : est-ce 10m², 100m², 1000m² etc ? On ne sait pas.

Elle est également floue sur ce qui constitue le mélange terre / travail. Est-ce qu'il faut cultiver la terre, construire une maison ou simplement planter un bâton dans le sol ? On ne sait pas non plus.

Par ailleurs, elle n'est pas conforme à la réalité, car partout dans le monde, les terres actuellement occupées furent conquises violemment à un moment ou à un autre. L'idée d'une chaîne ininterrompue de transmission légitime est un fantasme. La France a été envahie et occupée militairement par les Allemands, les Anglais, les Francs, les Burgondes, les Wisigoths, les Romains, les Celtes, etc. Et à chaque fois, ces occupations furent accompagnées de meurtres et d'expropriations.

En réalité, cette théorie n'est même pas conforme à ce que disait John Locke dans son Traité du Gouvernement :

« Lorsqu'un homme retire une chose de l'état commun dans lequel la nature l'a placée, son travail y ajoute quelque chose qui en exclut le droit commun des autres hommes. Car ce travail étant indiscutablement la propriété de celui qui l'exécute, nul autre que lui ne peut avoir de droit sur ce à quoi il s'est trouvé uni — du moins tant qu'il en reste assez, et d'aussi bonne qualité, en commun pour les autres. »

La dernière partie est importante : *« tant qu'il en reste assez, et d'aussi bonne qualité, en commun pour les autres. ».* C'est ce qu'on appelle la clause lockéenne et qui contredit complètement l'idée que Locke était favorable à la privatisation sans limite des terres.

Et même si la justification morale de la propriété foncière n'était pas complètement fallacieuse, il n'en resterait pas moins qu'elle pose problème en matière d'inégalités et d'usurpation du fruit du travail d'autrui.

c) L'inégalité foncière

Contrairement à ce que Marx disait, le problème de l'inégalité n'est pas l'inégale répartition du capital mais l'inégale répartition du foncier, et sa confusion venait du fait qu'il confondait terre et capital.

Pour qu'un capitaliste s'enrichisse de son capital, il doit en fournir en quantité et en qualité, ce qui est une forme de service, et qui est tout à fait acceptable, d'un point de vue méritocratique. La production et l'entretien du capital nécessitent des efforts : il se dégrade et devient obsolète avec le temps. Par ailleurs, il prend de la place donc il est associé à des coûts de stockage (payés à la rente).

Et comme on l'a déjà démontré, les marges sont limitées par la concurrence. Qu'on soit vendeur de pelles ou de tractopelles, à travail égal, les marges restent plus ou moins identiques. La complexification et l'accumulation du capital ne changent rien à l'affaire. Par contre, cela augmente la richesse totale qui va directement dans la poche des rentiers.

Évidemment, ces catégories ne sont que des simplifications de la réalité. Bien souvent, un seul homme est à la fois travailleur et capitaliste, capitaliste et rentier, travailleur et rentier ou bien les trois à la fois. Mais ce mélange ne doit pas nous détourner du fait que ces proportions sont inégalitaires.

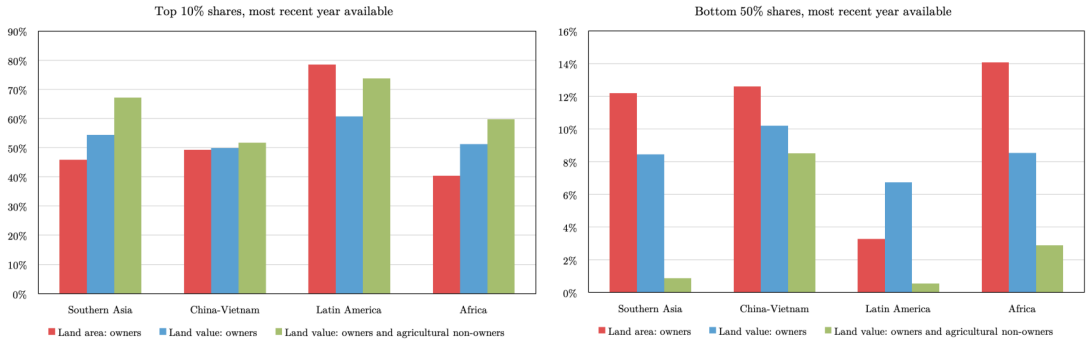
J'en veux pour preuve qu'il est tout à fait possible qu'un homme s'enrichisse exclusivement de la rente foncière.

Par exemple : supposons qu'un homme achète un terrain 10 000€. Toutes choses égales par ailleurs, s'il le revend 20 000€ parce que sa valeur a augmenté en raison du développement, il aura gagné 10 000€ sans rien produire, simplement en profitant du travail des autres à travers la rente.

De ce fait, certains sont plus rentiers que d'autres et certains ne sont pas rentiers du tout, non pas parce qu'ils ne *veulent* pas le devenir mais parce qu'ils ne le *peuvent* pas. Et c'est précisément cette inégalité en termes de possession de la valeur foncière qui pose problème.

Selon A. Trannoy et E. Wasmer, en France, les 10% les plus riches détiennent 40% du patrimoine immobilier.

Dans le reste du monde, les inégalités sont encore plus criantes. D'après une étude de 2020, en Amérique latine les 10% les plus riches détiennent 60% de la valeur foncière et les 50% les plus pauvres se partagent seulement 3%. La situation est comparable en Afrique du Sud. On sait que l'Amérique latine et l'Afrique du Sud ont un problème général avec les inégalités. Ce n'est pas une coïncidence.



Dès lors, que faut-il faire ? Faut-il redistribuer les terres ?

d) La redistribution

Le problème de la concentration foncière n'est pas nouveau. Je pourrais consacrer un livre entier aux catastrophes provoquées par la concentration foncière. Si on examine les crises politiques, les guerres civiles et les révolutions, on peut montrer qu'elles tournent toujours autour de l'accaparement des terres par une minorité d'aristocrates qui pillent la richesse des autres.

Même les guerres interétatiques sont souvent, au moins partiellement, provoquées par ce problème. Hitler voulait étendre l'espace vital allemand (*lebensraum*) estimant que les Allemands étaient trop à l'étroit à l'intérieur des frontières du Reich. Il avait un raisonnement malthusien. Il pensait que la misère était due à la surpopulation alors qu'elle était due à la rente foncière. De tels exemples de violence provoquée par l'inégalité foncière sont innombrables et l'on voit leur manifestation partout et à toutes les époques.

Au Ier siècle de notre ère, Pline l'ancien écrivait :

« La propriété foncière a ruiné l'Italie et désormais, elle est en train de ruiner les Provinces. [...] Toute l'Afrique appartient à 6 grandes familles. »

Au début de la République romaine, cette question déchira les plébéiens et les patriciens. Les plébéiens voulaient que la terre soit mieux partagée tandis que les patriciens voulaient conserver leurs privilèges. Plus tard, ce même conflit déchira les populares et les optimates. La plupart des historiens spécialistes de Rome considèrent que la question foncière fut la cause principale de la chute de la République romaine.

L'histoire nous enseigne que lorsque la concentration foncière devient trop importante, non seulement il y a des révoltes mais surtout, il y a des politiciens qui proposent une solution toute trouvée : *la redistribution des terres*.

C'était la solution proposée par Tiberius Gracchus, Jules César, Gracchus Babeuf, Kerenski, Lénine, Mao, etc.

La loi gracchienne de 132 av JC. institua une limite aux tailles des parcelles : 125 hectares pour les latifundia (les grandes exploitations agricoles) et 7,5 hectares maximum pour les parcelles à redistribuer aux citoyens pauvres sous forme de lots inaliénables. La loi fut adoptée mais elle suscita énormément d'opposition de la part de l'aristocratie. Les deux frères Gracques furent assassinés et finalement, la loi ne fut jamais appliquée.

En dehors du fait que les redistributions se font rarement sans violence, le gros problème, c'est qu'elle perturbent fortement la production (comme la politique de redistribution catastrophique de Mugabe au Zimbabwe) parce que d'un côté, des producteurs sont expropriés et interrompent leur production et de l'autre, les nouveaux bénéficiaires ne savent pas comment exploiter leurs terres.

Par ailleurs, l'égalisation par la redistribution n'est jamais durable. On peut tenter d'empêcher la fusion des parcelles, comme Tiberius Gracchus, mais ce faisant, on se prive d'économies d'échelle.

La gestion collective des terres ne fonctionne pas mieux. Le désastre de la collectivisation en URSS et en Chine sont là pour en témoigner.

Heureusement, il y a une autre solution.

IV. Le remède

Nous avons montré que la rente foncière privée est un transfert de richesse indu des producteurs vers les rentiers et elle est à l'origine de problèmes socio-économiques. Par ailleurs, nous avons démontré l'avantage de l'usage exclusif du sol et les inconvénients de la redistribution.

Dès lors, comment résoudre ce problème ? Comment abolir la rente foncière privée tout en conservant un contrôle privé du sol ? Le problème semble insoluble. Pourtant, une solution existe : la LVT.

La *Land Value Tax* (ou *Loyer sur la Valeur de la Terre* en français) est un loyer facturé par l'État aux propriétaires qui correspond à la valeur locative des terrains nus.

La valeur nue, c'est la valeur indépendamment des bâtiments, des cultures ou de toute autre amélioration. Elle correspond uniquement à l'avantage naturel et géographique du terrain.

Autrement dit, la LVT, si elle est prélevée en totalité, correspond à la *rente foncière*.

Puisque le problème de la propriété privée, c'est la rente foncière qui va dans la poche du propriétaire, alors il faut que la collectivité récupère cette rente et l'utilise pour financer les services publics.

Henry George parlait de *Single Tax* car son objectif était de remplacer tous les impôts existants par la LVT. L'objectif des georgistes modernes est plutôt d'éliminer tous les impôts nuisibles.

Quels sont les avantages de la LVT ?

a) Efficacité économique

La LVT permet de réduire les pertes économiques.

Pour comprendre cette affirmation, il faut comprendre l'impact de la fiscalité sur le comportement des agents économiques.

La fiscalité correspond à l'ensemble des règles qui régissent la perception des taxes et des impôts. Un impôt est toujours corrélé à quelque chose. Par exemple, un impôt sur les fenêtres est corrélé à la superficie des fenêtres. Plus la superficie est grande, plus l'impôt est élevé. De ce fait, l'impôt sur les fenêtres incite les gens à réduire le nombre et la taille de leurs fenêtres pour payer moins d'impôt. Il a un *effet punitif*.

Lorsque l'impôt décourage des choses utiles comme les fenêtres, on dit qu'il engendre des *pertes économiques*.

En revanche, si l'impôt est corrélé à un produit ou un comportement considéré comme nuisible, alors son effet punitif peut devenir un avantage. C'est notamment le cas des amendes qui punissent les crimes et les délits. Celles-ci ne sont pas comptabilisées en tant que recettes fiscales mais, dans les faits, elles fonctionnent exactement comme des impôts. Et vu qu'elles découragent des comportements nuisibles, lorsqu'elles sont correctement conçues, elles peuvent être très bénéfiques.

Les amendes sont similaires aux *impôts pigouviens* qui sont corrélés à des pratiques ou à des produits qui ne sont pas illégaux mais que l'on considère comme néfastes et que l'on souhaite décourager : tabac, alcool, jeux de hasard, activités polluantes, etc.

Or sur les 567,8 milliards d'euros collectés par la DGFiP en 2024, seuls 3,8% correspondaient à des impôts pigouviens tandis que les amendes n'ont rapporté que 2,75 milliards d'euros au budget de l'Etat[1]. Par conséquent, *la très grande majorité des impôts sont corrélés à des choses comme la production, le travail, le capital ou l'échange.* Leur effet punitif n'est que très peu utilisé pour dissuader des choses néfastes. Il est principalement utilisé contre des choses utiles ce qui est une aberration économique. Les impôts sur les sociétés découragent la création d'entreprise, les impôts sur le bâti dissuadent la construction et la rénovation et les impôts sur les ventes pénalisent la bonne allocation des ressources.

Il est difficile d'estimer les pertes économiques qui résultent de notre fiscalité absurde mais elles sont forcément gigantesques. Combien de talents découragés, de vies gâchées et de potentiels gaspillés à cause de la fiscalité ? C'est une tragédie méconnue mais bien réelle.

Et ceux qui se rendent compte de cette absurdité se résignent en pensant que c'est un mal nécessaire. Il faut bien financer les services publics …

En réalité, ce n'est pas un mal nécessaire : la LVT est un prélèvement non-nuisible qui n'engendre pas de pertes économiques et qui pourrait remplacer les impôts nuisibles.

[1] file:///C:/Users/jerem/Downloads/Chiffres%20cles%20LFI%202025.pdf

En effet, elle n'ajoute aucun coût supplémentaire du point de vue des producteurs car la rente foncière est inévitable. La seule question qui se pose c'est de savoir si on doit la laisser aux propriétaires ou l'utiliser pour financer les services publics.

Si on la laisse aux propriétaires, on subit la *double peine* : la rente aux propriétaires et les impôts à l'État. La LVT permet de financer l'État par la rente donc d'éliminer, littéralement les impôts (il vaut mieux la considérer comme un loyer ou une redevance qu'un impôt).

Par ailleurs, la LVT n'est pas corrélée à la production ni à l'échange mais uniquement à la valeur des terrains nus, elle-même dérivée de leur valeur naturelle et du développement économique diffus autour des parcelles. De ce fait, elle ne vise aucune activité ni aucun producteur en particulier et elle ne décourage ni la production ni le commerce. Et bien entendu, elle ne peut pas non plus réduire la quantité de terre disponible puisque celle-ci est fixe.

Pourtant, on a dit que les impôts avaient un effet punitif ! Pourquoi la LVT n'aurait-elle pas d'effet punitif ?

En réalité, elle en a un mais comme pour les amendes, il dissuade quelque chose de néfaste : le *land hoarding* – le fait d'accumuler des terres et d'en priver les autres, sans les utiliser de manière productive. Autrement dit, *la LVT favorise une meilleure allocation de la terre* parce qu'elle constitue un *coût durable* pour les propriétaires.

À la différence d'un crédit immobilier qui ne dure que 15 ou 20 ans, la LVT est permanente et régulièrement réévaluée. En France, les 2/3 des propriétaires sont des héritiers ou des personnes qui ont déjà remboursé leur crédit. Dès lors, cela ne leur coûte quasiment plus rien de garder leurs terrains inexploités ou sous-exploités. Dans notre système actuel, il n'y a pas d'incitation significative contre le *land hoarding*. Au contraire, les propriétaires qui le pratiquent sont récompensés en touchant des plus-values à la revente. Il s'agit d'un effet pervers que la LVT permettrait d'éliminer.

b) Justice

La nature, transformée par le travail et le capital, est source de toute richesse. L'homme a un besoin vital d'y accéder. Actuellement, cet accès n'est pas équitable. *La LVT rend l'accès à la nature équitable***,** conformément au principe d'égalité des hommes devant la loi et au principe selon lequel la liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres. Il s'agit de principes fondamentaux inscrits dans la DDHC (Articles 1, 2 et 4)

Même si un propriétaire a acheté son droit à la rente foncière, elle n'est pas légitime pour autant car elle se fait au détriment des autres. Que ce soit un titre donnant droit à une pension, une loi de protection commerciale ou un titre de propriété sur un esclave, ce sont des choses qu'on peut théoriquement acheter, notamment par corruption, mais qui sont néanmoins illégitimes parce qu'elles s'obtiennent au

détriment des autres, sans leur consentement, sans réciprocité, en violation des principes de la DDHC.

On pourrait arguer que c'est valable pour n'importe quel objet : si l'un possède un objet, alors il en prive les autres. Certes, mais vu que l'objet provient de la nature, il n'est pas nécessaire de répéter ce principe à toutes les étapes de transformation. L'essentiel, c'est que chacun puisse accéder au substrat de base. L'objectif n'est pas l'égalité de résultats mais l'égalité d'opportunités. Dans n'importe quel sport, il est juste que le gagnant l'emporte parce qu'il est meilleur. Celui qui l'emporte parce que ses concurrents sont attachés à un boulet, n'a pas de mérite.

Voici comment Churchill réfutait l'analogie terre / objet :

> *« Mais voyez à quel point toutes ces analogies sont trompeuses et fausses. Les profits exceptionnels que des personnes dotées de talents artistiques peuvent tirer, de temps à autre, de la vente d'un tableau – d'un Van Dyck ou d'un Holbein – peuvent parfois être très importants. Mais les tableaux ne gênent personne. Ils n'imposent aucun tribut au travail de quiconque ; ils n'entravent ni l'initiative ni la production ; ils n'ont aucune incidence sur ces processus créatifs dont dépend le bien-être matériel de millions de personnes. »*

Dans le pamphlet *Archimède*, Mark Twain fait la démonstration par l'absurde que si un homme possédait toute la terre, le reste de l'humanité serait, de facto, à sa merci tels des esclaves face à un maître ou des sujets face à un monarque absolu. La comparaison est pertinente : les propriétaires ont tout pouvoir sur leurs terres et les titres de propriété se transmettent de manière héréditaire. Ce n'est pas étonnant si les anarcho-capitalistes tels que Hans Hermann Hoppe crachent sur la démocratie et adorent la monarchie.

Le problème fondamental, c'est que *la rente foncière ne provient pas du travail du propriétaire mais de la nature et du travail de la communauté.* La nature existe indépendamment du propriétaire. Il en va de même pour le développement : infrastructures, commerces, etc. Il augmente la valeur du terrain par l'effort collectif de l'ensemble de la communauté. Il n'est donc pas légitime que les gains collectifs soient privatisés et ne bénéficient qu'aux seuls propriétaires.

Un enrichissement qui ne provient ni de ses propres efforts ni de l'échange volontaire se fait forcément au détriment des autres. C'est un transfert de richesse non consenti des propriétaires légitimes de la richesse – les producteurs – vers les propriétaires illégitimes de la terre. *Il s'agit donc d'une forme de vol que la LVT permettrait d'éliminer.*

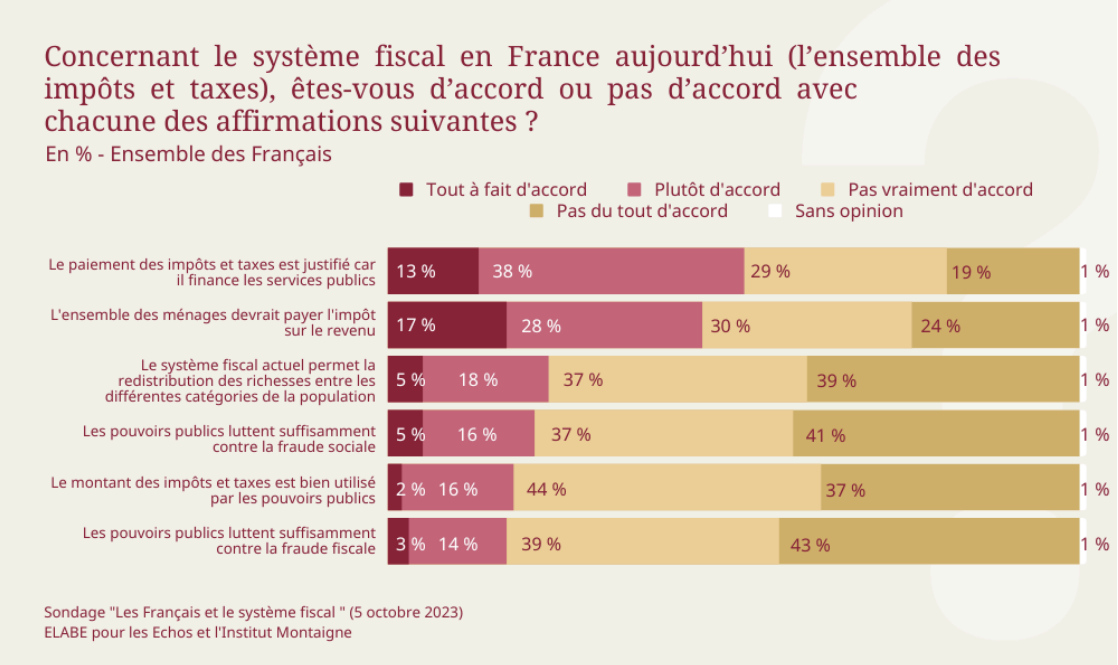
Les partisans de la propriété privée absolue et gratuite se réfèrent au droit de propriété évoqué dans l'article 2 de la DDHC pour justifier leur opposition à la LVT. Néanmoins, cet argument n'est pas valable car il ignore la réalité de la rente foncière qui entre en conflit direct avec le droit des producteurs de conserver le fruit de leur travail. La propriété issue de son propre travail est légitime mais la propriété issue de

la captation non-consentie du fruit du travail des autres n'est pas légitime. *De ce fait, la LVT respecte le principe de propriété dans son acception correcte.*

En outre, *la LVT permet d'introduire une notion de réciprocité dans la fiscalité.* Un échange non-réciproque est généralement considéré comme injuste. Or, notre fiscalité ne tient pas compte de la réciprocité. Il n'y a pas du tout de corrélation entre ce que l'on paie en impôts et ce que l'on reçoit en échange. La LVT permet d'introduire cette notion de réciprocité pour deux raisons :

1/ Le propriétaire paye à la communauté une LVT corrélée à la valeur du terrain qu'il reçoit
2/ La valeur de son terrain est corrélée aux services situés aux alentours, et notamment aux services publics : gares, routes, hôpitaux, écoles, etc.

Il s'agit d'un paiement avec contrepartie donc un moyen particulièrement juste de financer les dépenses publiques, ce qui permettrait d'avoir un *consentement élevé à la LVT* contrairement au consentement à l'impôt qui est très bas parce qu'il est injuste.



c) Recettes importantes

Ceci dit, pour que la LVT ait véritablement un impact et qu'elle permette de supprimer les impôts nuisibles, il faudrait qu'elle rapporte beaucoup.

D'aucuns prétendent que dans nos sociétés modernes, la terre ne représente plus grand-chose car l'agriculture ne correspond qu'à 2 ou 3% du PIB. Toute la richesse se trouve dans l'industrie, les services et notamment le numérique.

Cet argument est fallacieux car jusqu'à preuve du contraire, il n'y a pas d'usines en lévitation dans l'espace et les services numériques ont également besoin de data centers, de bureaux, etc.

L'économiste Paul Krugman admet que la LVT n'engendre pas de pertes économiques mais il doute de sa suffisance pour financer les dépenses publiques :

> *« Je ne pense pas que l'on puisse collecter suffisamment pour faire vivre un État moderne en taxant seulement la terre. Ce n'est tout simplement pas assez important »*

En fait, la réalité est à l'opposé de cette affirmation inepte. Il y a beaucoup plus de rente foncière à collecter dans une société moderne que dans une société primitive. C'est en raison de ce qu'on a déjà démontré : la rente foncière capte les gains de productivité. Par conséquent, plus une société est productive, plus elle a de rente foncière. A l'opposé, il n'y a pas de rente foncière dans une société de chasseurs-cueilleurs vu que chacun peut aller et venir où bon lui semble gratuitement.

En 1626, les Néerlandais ont acheté l'île de Manhattan aux indiens locaux pour 60 florins, l'équivalent de 1000 à 1500€ actuel. Aujourd'hui, le moindre m² de terrain vaut 10x plus que toute l'île à l'époque. Il est donc faux de croire que la terre ne représente pas grand-chose au XXIème siècle. C'est tout l'inverse.

Selon A. Trannoy et E. Wasmer la valeur taxable de la terre en France métropolitaine est de 6000 milliards d'euros[2]. Selon les estimations de l'économiste G. Chapelle et moi-même, elle atteindrait 8000 milliards.

De ce fait, même si la valeur foncière n'augmentait pas (et Dieu sait qu'elle augmenterait) la transition vers une LVT permettrait d'obtenir des recettes suffisamment élevées pour éliminer une bonne partie des impôts nuisibles.

En outre, les georgistes modernes ne sont pas aussi radicaux que George sur le concept de Single Tax. La LVT pourrait être supplémentée par les recettes issues des amendes, des impôts pigouviens, des droits d'exploitation des matières premières et même de la création monétaire, l'essentiel étant d'éliminer au maximum la rente foncière privée et les impôts nuisibles, pour instaurer une véritable méritocratie.

Il est à noter qu'à l'époque de George, la critique était inverse. On craignait que la LVT ne rapportât trop de recettes et qu'elles soient gaspillées. George répondait que la question de la gestion des dépenses était indépendante du montant des recettes. S'il y a des excédents, on peut les verser directement et équitablement à la population en guise de participation aux bénéfices ou bien on peut les placer dans un fonds et distribuer les dividendes à la population comme en Alaska et en Norvège.

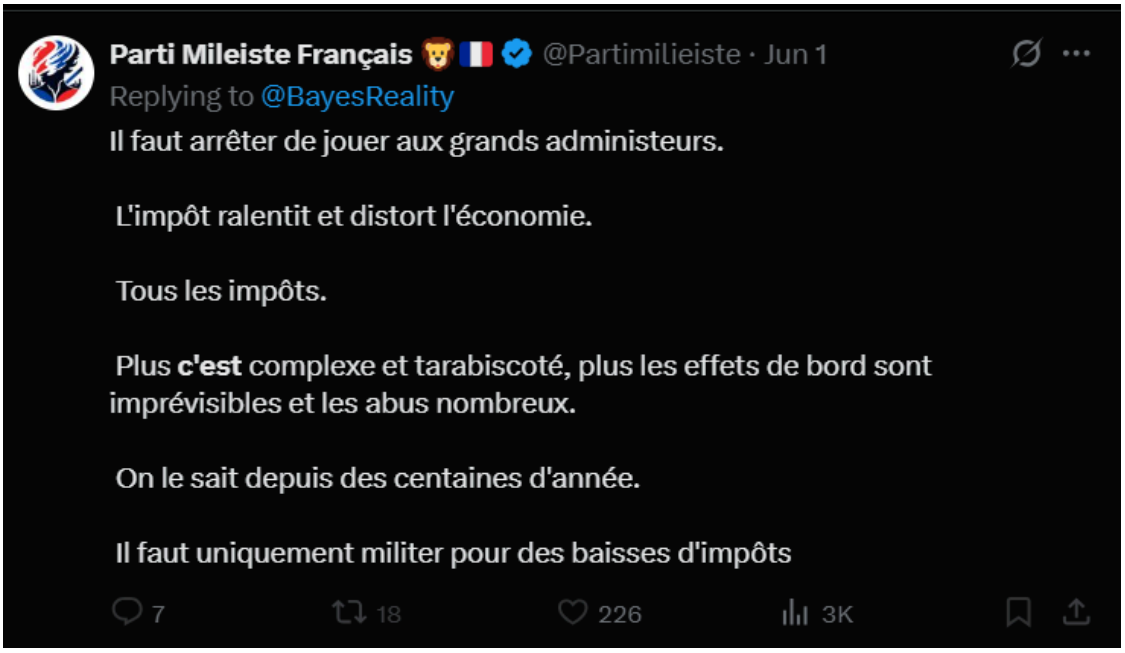
---

[2] Étienne Wasmer et Alain Trannoy, « Chapitre 8 : Taxer la terre à la place du capital productif et des salaires », dans *Le grand retour de la terre dans les patrimoines : et pourquoi c'est une bonne nouvelle !*, Paris, Odile Jacob, 2022, p. 191-212

D'ailleurs, ces fonds sont directement inspirés des idées georgistes. L'objectif était de partager la rente pétrolière avec l'ensemble de la population afin d'éviter le phénomène de *resource curse* qui se manifeste dans les pays qui exploitent des matières premières mais où les gains servent des intérêts privés ou des clientèles électorales plutôt que l'intérêt général : Russie, Vénézuela, etc. Ces pays se caractérisent par une croissance économique plus faible, des institutions plus fragiles, et des conflits plus fréquents. La solution norvégienne a permis d'éviter la *resource curse* et à l'heure où la France n'a pas équilibré un budget depuis 1974, la Norvège est en excédent depuis 1995.

d) ATCOR

Souvent, je lis que LE problème principal de la France, ce sont les impôts trop élevés et que tout le reste n'est que pipi de chat.



Le problème de cette théorie, c'est qu'elle ignore complètement la question des incitations. Nous l'avons déjà démontré. Il y a des impôts nuisibles et il y a des prélèvements bénéfiques tels que la LVT.

Par ailleurs, cette croyance ignore le concept d'ATCOR qui signifie : *All Taxes Come Out of Rent* qu'on peut traduire ainsi : *toutes les recettes fiscales viennent de la rente*.

L'expression a été inventée par l'économiste Mason Gaffney mais elle s'appuie sur une observation très ancienne. John Locke en parlait dans un de ses discours au Parlement anglais de 1691 :

« Si donc l'imposition des taxes sur les marchandises a, comme il est évident, un effet sur la terre louée au loyer maximal (rack-rent), alors il est clair qu'elle affecte également toutes les autres terres en Angleterre.
Et les gentilshommes (gentlemen), en voulant soulager leurs terres en taxant les marchandises, ne feront qu'augmenter indirectement leurs propres charges, car cela réduira la valeur annuelle de leurs domaines – ce qui est la pire façon de procéder.
Il est vain, dans un pays où la principale richesse est la terre, d'espérer faire reposer la charge publique du gouvernement sur autre chose ; car en fin de compte, elle retombera sur la terre.
Le marchand (quoi que vous fassiez) ne la supportera pas, le travailleur ne le peut pas, donc c'est le propriétaire foncier qui devra la supporter.
Et il ferait bien de réfléchir à ceci : vaut-il mieux payer la charge directement, là où elle finira de toute façon, ou bien la laisser l'atteindre indirectement par la baisse de ses loyers – lesquels, une fois réduits, sont notoirement difficiles à relever ? »

Remarquez qu'il s'agit du John Locke brandi par les libertariens comme un étendard anti-LVT alors qu'il est prouvé qu'il était favorable à la LVT : il implorait les Parlementaires de taxer la terre plutôt que l'activité économique.

Son argument était de dire qu'en taxant la production, on réduit les revenus des producteurs qui ont donc moins d'argent à dépenser dans la rente foncière, ce qui la fait diminuer. Et sa conclusion était qu'il vaut mieux taxer directement la terre pour éviter des effets pervers et de désincitations délétères.

Et le corollaire de ce raisonnement, c'est que la diminution des taxes sur la production fait obligatoirement augmenter la rente foncière.

Par conséquent, le Parti Miléïste Français se trompe en croyant que la baisse des impôts serait une panacée. En réalité, à long terme, baisser les impôts sur la production sans mettre en place la LVT ne servirait strictement à rien du point de vue des producteurs. Cela ne bénéficierait qu'aux rentiers.

e) Résolution de la crise du logement

L'une des pires manifestations de l'inégalité foncière, c'est la crise du logement. Comme on l'a vu en introduction, les gens ont de plus en plus de mal à se loger.

L'une des raisons, c'est le gaspillage des terres. Il y aurait entre 90 000 et 150 000 hectares de friches industrielles en France soit plus de 10x la superficie de la ville de Paris. En outre, en 2021, il y avait environ 3,1 millions de logements vides soit 8,3% du parc immobilier.

Parallèlement, selon l'ex-Fondation l'Abbé Pierre, il y a 4,2 millions de personnes mal logées, soit 6% de la population. Une personne est considérée comme mal logée quand elle est sans-abri, hébergée temporairement, en foyer d'accueil, dans une

habitation de fortune, en occupation illégale ou dans un logement insalubre. Parmi les personnes mal logées, 330 000 sont SDF.

Les APL, les subventions, les logements sociaux, les loyers bloqués et toutes ces mesures sont ineptes et n'ont jamais fonctionné. Au mieux, elles prennent à Paul pour donner à Jacques, au pire, elles ont un effet contre-productif en augmentant les coûts du logement et en favorisant la pénurie.

Seule la LVT (associée à la suppression des impôts sur le bâti) aurait un impact réel. Elle permettrait de réduire le *land hoarding* donc de remettre des terrains en friche et des logements vacants sur le marché tout en favorisant la construction et la rénovation. Elle aurait donc un impact positif sur l'offre de logements.

L'une des critiques souvent émises à l'encontre de la LVT c'est qu'elle se répercuterait sur les locataires. Cette critique est fausse. Elle vient de l'observation qu'une hausse des impôts sur les entreprises augmente leurs coûts qui se répercutent sur les clients. Mais ce qui est vrai pour les entreprises ne l'est pas pour le foncier car la LVT et le prix des terrains interagissent comme un liquide dans des vases communicants. Autrement dit, la LVT ne fait pas augmenter les loyers mais baisser le prix du foncier à l'achat. Cette prédiction théorique fut confirmée empiriquement par une étude danoise de 2007.

Il se trouve que le Danemark dispose d'une LVT partielle, qui sert à financer les dépenses municipales depuis 1929. Or, en 2007, le gouvernement danois a décidé de fusionner ses municipalités. Par conséquent, du jour au lendemain, les LVT ont été remaniées : elles ont augmenté, baissé ou sont restées identiques, selon les communes.

L'étude montre que lorsque la LVT a augmenté, les prix des biens immobiliers ont diminué, et inversement, quand la LVT a diminué, les prix ont augmenté. Cela confirme la théorie de la capitalisation de la LVT, et par corollaire, le fait que la LVT ne se répercute pas sur les loyers.

La raison est simple : les investisseurs tiennent compte des coûts fixes comme la LVT ou le taux d'intérêt lorsqu'ils estiment la valeur vénale des biens immobiliers. On dit que c'est un coût *capitalisé*. En théorie, si la LVT est bien estimée et qu'elle est pleinement capturée par la communauté alors, elle doit réduire la valeur vénale du foncier nu à zéro ou presque.

En résumé, la LVT n'augmente pas les coûts du logement mais elle les réduit parce qu'elle favorise l'offre de logement.

f) Lutte contre l'étalement urbain

Outre la crise du logement, la LVT permettrait de résoudre une autre catastrophe : *l'étalement urbain*.

L'étalement urbain est la conséquence directe de l'*absence de LVT et de la démocratisation de l'automobile*. A la fin du XIXème siècle, les travailleurs se rendaient au travail principalement à pied et devaient donc habiter à proximité de leur lieu de travail. De ce fait, la valeur foncière chutait rapidement lorsque l'on s'éloignait d'une ville ou d'un village : il y avait une démarcation nette entre l'espace urbain et l'espace rural.

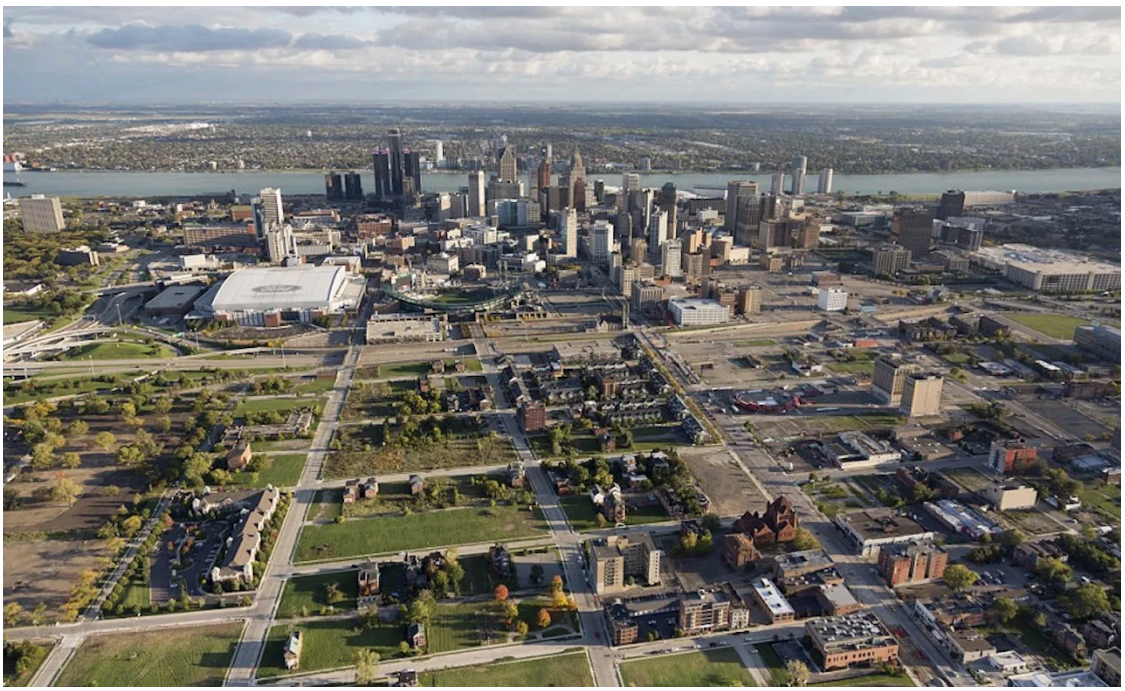
Tout a changé avec le développement des transports modernes. Cela a commencé doucement avec le chemin de fer et les tramways et tout s'est accéléré avec la démocratisation de la voiture.

À partir des années 1910, les gens équipés de voiture ont pu se loger plus loin des zones en tension tout en continuant à travailler en ville. Des promoteurs ont pu acheter des terrains bon marché et fournir des logements abordables. Initialement, l'étalement urbain fut une bouffée d'oxygène pour les travailleurs car il a permis de relâcher la pression sur le foncier. C'est une des *raisons majeures du développement économique extraordinaire du XXème siècle.*

Néanmoins, *l'avantage de l'étalement n'est que temporaire*. Ce n'est pas une solution durable. C'est une fuite en avant qui engendre des problèmes encore plus graves à long terme car les terrains bon marché finissent par se tarir tandis que les coûts de l'étalement sont durables.

La ville de Détroit en est l'exemple typique. Entre 1880 et 1950, sa population est passée de 100 000 à 1.8M d'habitants. Elle était à la pointe du progrès industriel. C'est là que l'on fabriquait les Ford Model T. C'était la capitale mondiale de l'automobile et sa productivité était exceptionnelle. Aujourd'hui, Détroit n'est plus que l'ombre d'elle-même. C'est une ville sinistrée et criminogène de 650 000 habitants. Comment expliquer un déclin aussi rapide ?

Tout s'explique par la malédiction de la propriété foncière et de l'étalement : dès les années 1880 l'industrie a attiré des habitants ce qui a fait exploser le prix des terrains et enrichi les propriétaires fonciers. Avec la démocratisation de l'automobile dans les années 1910, l'étalement urbain s'est accéléré et la frénésie spéculative s'est emparée des zones périphériques. Au début, la municipalité en a profité car elle recevait des commissions sur la vente des terrains. C'est grâce à cette manne financière qu'elle a pu financer les infrastructures routières pour accompagner l'étalement.



Cependant, les terrains disponibles à une distance acceptable du cœur économique ont fini par se tarir et avec eux, la manne financière de la ville. Les recettes de la ville ont chuté tandis que les dépenses ont continué d'augmenter à cause de l'entretien des infrastructures étalées, ce qui a fait augmenter les impôts. Par ailleurs, l'avantage du foncier bon marché a rapidement disparu. Dès les années 50, il était devenu à nouveau extrêmement cher de louer ou d'acheter du foncier à Détroit. Il s'agissait donc d'un coût supplémentaire à la fois pour les industriels et pour leurs employés.

Pour toutes ces raisons, les coûts ont augmenté et les industriels ont perdu en compétitivité par rapport à la concurrence internationale, notamment japonaise. Dès lors, ils ont dû réduire leurs opérations et effectuer des licenciements, ce qui a plongé la ville dans un cercle vicieux du déclin : chômage, pauvreté, criminalité et problèmes sociaux en tous genres.

Cet exemple de Détroit est particulièrement révélateur. Il illustre le paradoxe de *la pauvreté au milieu du progrès*. Pendant toutes ces années, malgré une productivité phénoménale, le salaire réel des ouvriers a assez peu évolué tandis que les revenus des propriétaires fonciers s'envolaient dans des proportions inimaginables. Les gains de productivité étaient ponctionnés, à travers la rente foncière, par les propriétaires.

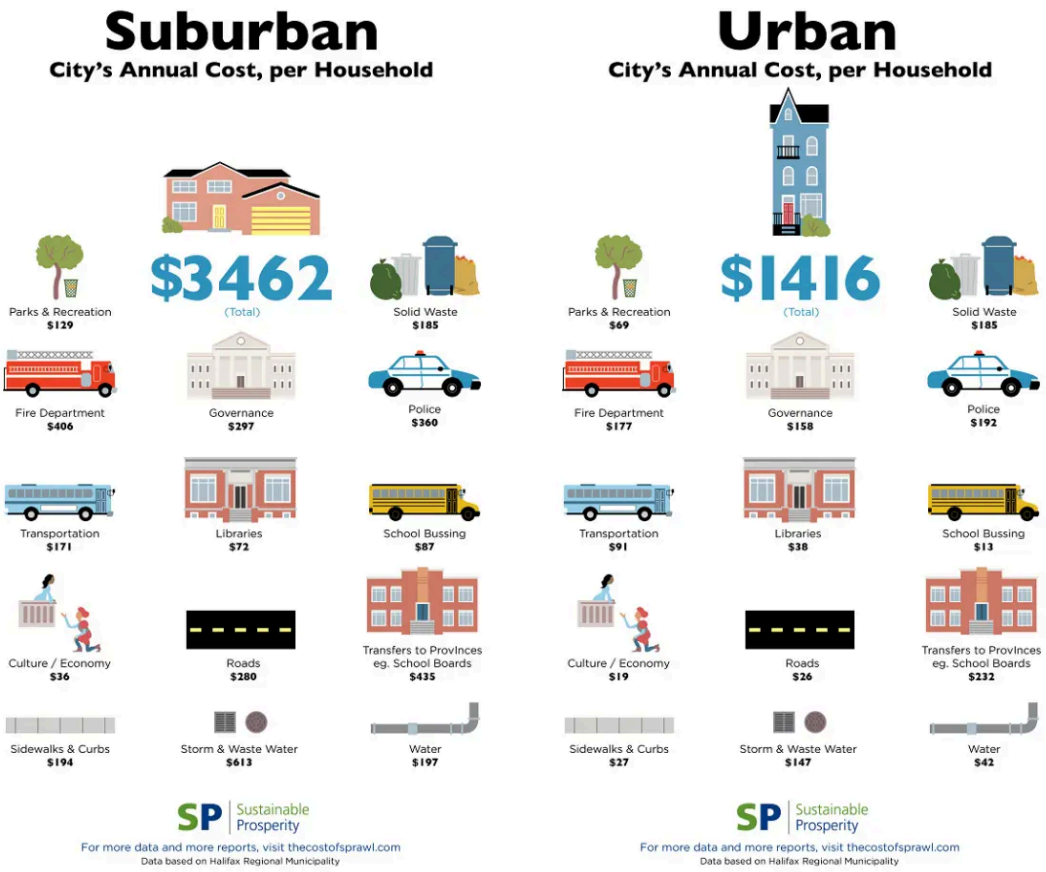
L'étalement urbain n'a pas permis de résoudre le problème. Il n'a fait que le repousser temporairement en ajoutant de nouveaux problèmes aux anciens.

Et l'un des problèmes de l'étalement, c'est qu'il coûte très cher.

*Il est beaucoup plus coûteux de financer des infrastructures étalées que des infrastructures denses***.** Un quartier haussmannien fournit 250 à 300 appartements à l'hectare tandis qu'un quartier pavillonnaire typique fournit entre 25 et 30 logements à l'hectare, soit 10x moins. Par conséquent, les infrastructures publiques des quartiers

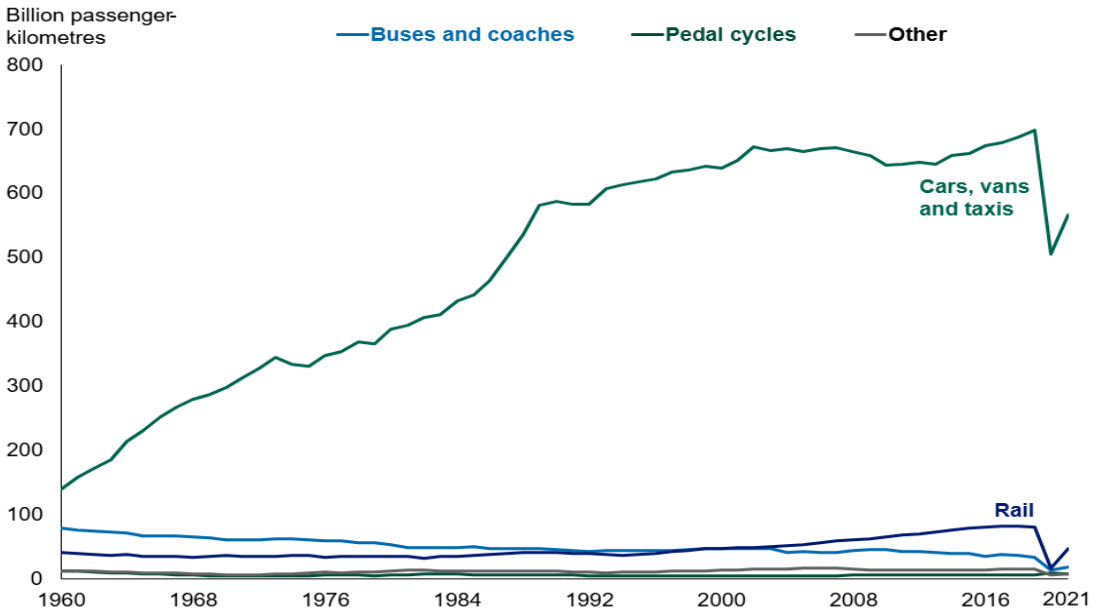
pavillonnaires coûtent plus cher par tête de pipe : routes, trottoirs, éclairage, égouts, ramassage des ordures, services d'urgence, etc.

Selon une étude de Sustainable Prosperity, un groupe basé à Halifax au Canada, *les banlieues pavillonnaires canadiennes coûteraient 2,5x plus cher en services publics que les centre-villes denses.*



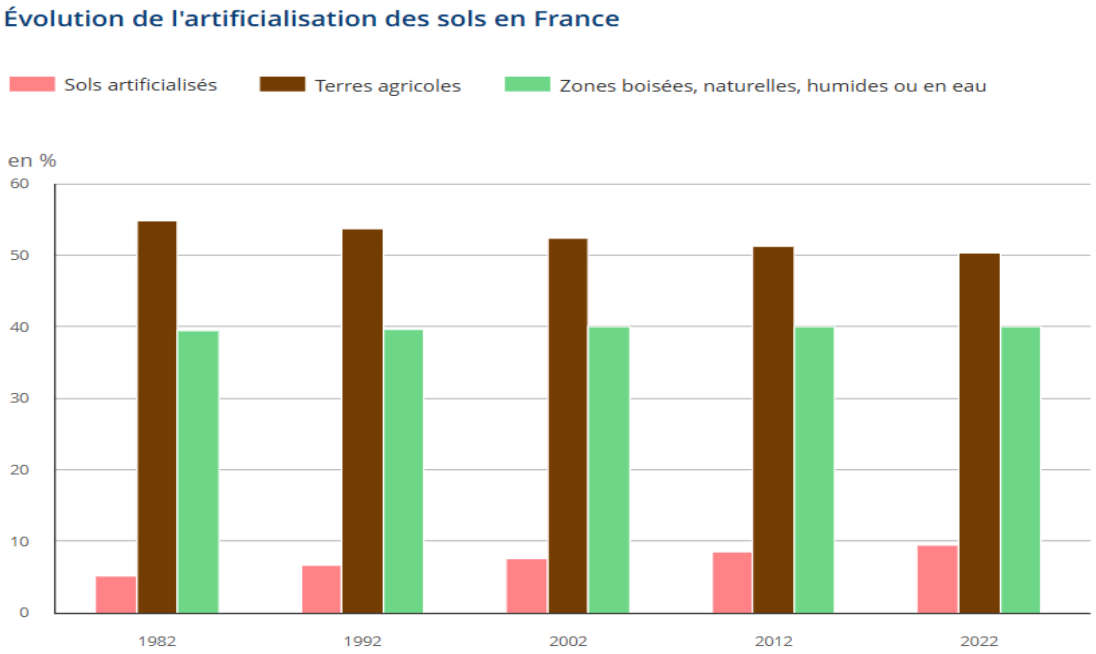
En outre, *l'étalement urbain renchérit les coûts de transport* car il augmente les kilomètres parcourus pour faire du *commuting* : le fait de faire des aller-retour quotidiens de son domicile à son travail.

Selon une étude du Ministère du Transport du Royaume-Uni, le nombre de km-passager du pays, est passé de 150 milliards en 1960 à 700 milliards en 2020, *soit une augmentation de plus de 350% des km-passagers* alors que la population britannique n'a augmenté que de 30% au cours de la même période.



L'étalement urbain augmente aussi les embouteillages malgré la multiplication des infrastructures routières. Selon une étude américaine de 2023, les pertes de temps liées aux embouteillages ont quintuplé dans les petites villes américaines, entre 1982 et 2022.

En outre, l'étalement urbain a pour conséquence de *détruire des terres agricoles*. D'après une étude de l'INSEE, entre 1982 et 2022, la surface des *terres imperméabilisées* en France et passée de 5,7% à 9,5% de la surface totale du territoire, soit une augmentation de 70%, et cette bétonisation s'est faite essentiellement au détriment des terres agricoles. Au cours de cette période, la population française n'a augmenté que de 25% ce qui confirme qu'il s'agit bel et bien d'un phénomène d'étalement.



L'étalement est également associé à toutes sortes de *pollutions* : de l'air, du sol, de l'eau, visuelle, sonore, etc.

L'une des pires conséquences de l'étalement, c'est la *destruction des paysages* remplacés par des autoroutes, des rocades et des zones commerciales hideuses dédiées à la voiture.

Plusieurs études notamment d'Ewin et al[3] et de Putnam[4] ont montré l'impact négatif de l'étalement urbain et de l'essor du logement dortoir individuel sur le *lien social*. Le fait d'habiter loin de son lieu de travail signifie que l'on vit loin de ses collègues, que l'on passe plus de temps dans les transports et que l'on est moins enclin à rencontrer ses voisins et à participer à la vie de sa communauté. Enfin des études ont montré que le fait d'habiter dans une banlieue résidentielle et de dépendre de la voiture pour se déplacer, s'accompagne d'une *baisse de l'activité physique et d'une hausse de l'obésité*[5].

Les effets pervers de l'étalement urbain sont donc nombreux et considérables, et c'est pourquoi les gouvernements successifs tentent de l'enrayer depuis quelques années, notamment en appliquant le principe de ZAN (*Zéro Artificialisation Nette*).

Le ZAN part d'une bonne intention mais sans LVT, cette politique ne peut que faire exploser le coût du foncier, car d'un côté, il n'est plus possible de transformer des

---

[3] Ewing, R., Pendall, R., & Chen, D. (2002). Measuring Sprawl and Its Impact.
[4] Putnam, Robert D. (2007). E Pluribus Unum: Diversity and Community in the Twenty-first Century.
[5] Ewing et al. (2003), Frank et al. (2004), Boone-Heinonen et al. (2010)

terrains agricoles en terrains à bâtir et de l'autre, il n'y a pas de véritable incitation à densifier les terrains déjà urbanisés : les terrains sont très faiblement taxés selon une estimation obsolète de 1961 et le bâti est fortement taxé donc découragé.

Aujourd'hui, des voix s'élèvent contre la politique de ZAN et défendent l'étalement urbain mais en réalité, ces gens ne sont pas pour l'étalement : ils sont pour le logement bon marché. Seulement ils ignorent qu'on peut concilier ZAN et logement bon marché grâce à la LVT. Là encore, nous n'avons pas à choisir entre la peste et le choléra.

g) Lutte contre l'instabilité économique

L'exemple de Détroit est également révélateur du phénomène des *cycles économiques* qu'on appelle aussi *booms and busts*. On l'a vu, Détroit a connu un développement phénoménal entre 1880 et 1950 puis le déclin. *On observe ces cycles d'essor et de déclin à l'échelle des villes, des pays et même des civilisations.*

Depuis longtemps, on sait que ces cycles sont corrélés à l'expansion et à la contraction du crédit. Les économistes autrichiens et monétaristes ont montré le lien entre ces cycles et la monnaie. Toutefois, ils sont également connectés à la question foncière. H. George a remarqué que la valeur foncière augmentait lors des booms et baissait lors des busts.

L'économiste Fred Foldvary a fait la synthèse de l'aspect foncier observé par Henry George et de l'aspect monétaire. Voici comment un cycle économique se déroule généralement :

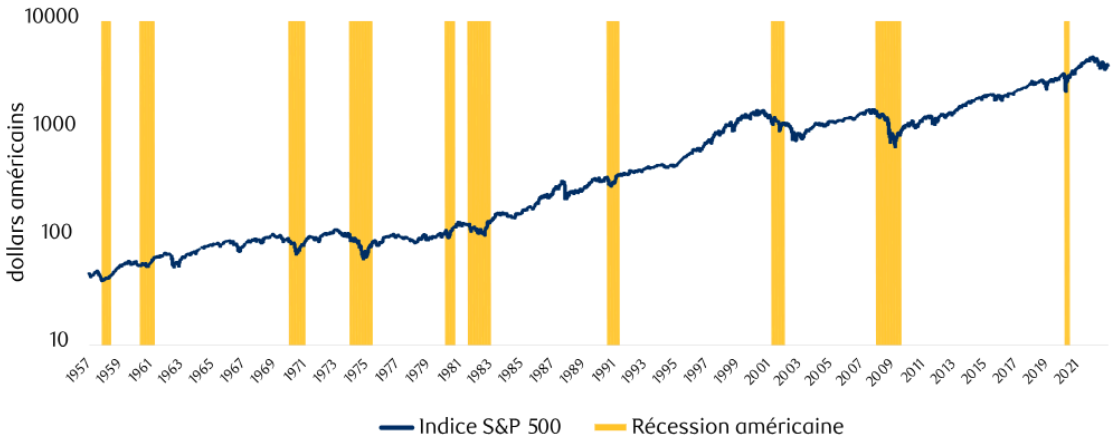
Lorsque le crédit est bon marché, les banques commerciales (qui ont un pouvoir de création monétaire) créent de la monnaie pour financer les investisseurs. Les entreprises et les ménages s'endettent pour produire et acheter davantage de biens et de services. C'est le boom. Il est souvent associé à un progrès technologique qui donne un avantage temporaire aux producteurs sur les propriétaires. C'est l'exemple de la voiture qui permet de soulager la pression sur le foncier.

Néanmoins, ces avantages ne sont que temporaires en raison de l'inélasticité du foncier. Les marges des producteurs finissent par revenir à un niveau minimal et les gains vont progressivement dans la poche des propriétaires. L'augmentation du foncier constitue un coût supplémentaire pour les entreprises et les ménages. Dès lors, il suffit que le coût du crédit remonte et pénalise encore plus la rentabilité des entreprises pour que les faillites se multiplient et que l'économie entre en récession : c'est le bust.

Ces cycles économiques sont particulièrement délétères parce qu'ils engendrent du mal-investissement et de l'instabilité.

Selon Fred Foldvary, la LVT associée à la restriction de la création monétaire permettrait de résoudre le problème majeur des cycles économiques et d'encourager

un développement économique beaucoup plus stable. La succession sans fin des booms and busts pourrait être éliminée.



h) Réduction de la pauvreté et des inégalités

Nous avons déjà démontré que l'inégale possession de la valeur foncière est une source majeure d'inégalité que la LVT permettrait d'éliminer, donc il n'est pas nécessaire de trop s'attarder sur cet avantage.

Simplement pour rappel : le foncier est à la fois un coût majeur pour les locataires et les acquéreurs et une source de revenu majeure pour les propriétaires. *Le logement est le poste de dépense le plus important des ménages***.** Selon une étude de l'OCDE de 2015, il représentait 31% des dépenses des ménages et 37% pour les plus modestes, et son poids est en constante augmentation.

*Le foncier constitue une part considérable du coût du logement***.** Aux Etats-Unis, le foncier représente 36% du coût total du logement en moyenne et beaucoup plus dans les grandes villes. En France, dans une enquête de 2014, le foncier correspondait à 45% du coût du logement en PACA et en IDF. Le reste, c'est essentiellement les coûts de construction et les impôts.

Voilà pourquoi *ceux qui possèdent la valeur foncière, souvent par héritage, bénéficient d'un avantage très important par rapport aux autres.* C'est certainement la principale source d'inégalités économiques dans le monde, et de ce fait, de pauvreté.

Les inégalités sont associées à de nombreux maux tels que l'exclusion et l'affaiblissement de la cohésion sociale. La pauvreté est associée à la malnutrition, au décrochage scolaire, à la dépression, à une espérance de vie plus faible ou à la criminalité (même s'il y a d'autres facteurs).

La LVT permettrait de réduire les inégalités, la pauvreté et tous ses corollaires.

i) Stimulation de la concurrence

On a déjà démontré que la propriété foncière sans compensation permettait de dégager une rente monopolistique et c'est la raison pour laquelle, elle est qualifiée de *monopole* par les économistes classiques.

Néanmoins, il y a une autre façon d'envisager ce monopole foncier en constatant à quel point *il pénalise la concurrence et tous les bienfaits qui en découlent*.

La concurrence est bénéfique car elle permet l'innovation, la diversité des produits, la baisse des prix, l'amélioration de la qualité, etc.

Or, le monopole foncier pénalise la concurrence parce qu'il *favorise les anciens producteurs au détriment des nouveaux.* Il constitue une barrière à l'entrée.

Prenons un exemple : si vous voulez vous lancer en agriculture et que vous ne possédez aucune terre, vous devez faire un effort colossal pour concurrencer les propriétaires déjà établis. Non seulement, vous devez acheter les bâtiments et les équipements mais vous devez aussi acheter ou louer les terres. Pour les uns, le foncier est un revenu, pour les autres c'est un coût.

C'est peut-être la raison pour laquelle la plupart des grandes entreprises d'un secteur datent du début de la création de ce secteur. Par exemple, dans le secteur automobile, on a Peugeot (1889), Renault (1899), Ford (1903), GM (1908), Audi (1909), Citroën (1919), etc. On pourrait croire que Tesla est une exception à cette règle mais en fait, Tesla est également apparu au début d'un nouveau secteur : celui des véhicules électriques. Si une nouvelle entreprise, partie de rien, voulait se lancer maintenant et concurrencer Tesla, ce serait très difficile.

La LVT permettrait d'égaliser les coûts fonciers entre les nouveaux-entrants et les anciens producteurs propriétaires qui ont déjà amorti leurs terrains. Elle permettrait de supprimer une barrière à l'entrée et de stimuler la concurrence entre les entreprises.

j) Gestion de l'héritage

La question des inégalités est intimement liée à la question de l'héritage. En effet, *l'héritage permet d'accumuler des fortunes au fil des générations*. L'enrichissement par l'héritage est problématique parce qu'il est *non-méritocratique*. C'est une forme d'enrichissement qui provient de ses ancêtres et non de ses efforts personnels. Par ailleurs, des études montrent que les héritiers travaillent moins lorsqu'ils héritent**.**

Pour toutes ces raisons, les autorités françaises ont choisi de taxer fortement l'héritage. Néanmoins, *la taxation de l'héritage est également problématique* car *elle détruit certaines incitations positives***.** Par exemple, elle peut obliger les héritiers à liquider l'entreprise familiale pour payer les droits de succession, ce qui peut se

traduire par l'arrêt de la production et par des licenciements. Une étude anglaise a démontré que les droits de succession avaient un impact négatif sur la pérennité des entreprises familiales. En outre, ils sont perçus comme injustes par les héritiers qui doivent débourser une grosse somme au moment de la perte d'un proche. Enfin, ils engendrent de l'évasion fiscale et peuvent inciter les personnes âgées à dilapider leur patrimoine plutôt qu'à le conserver pour leurs héritiers.

Cette question pourrait être au moins partiellement réglée par la LVT car il s'agit, en fait, d'une forme de taxation de l'héritage bien ciblée et permanente.

En effet, lorsqu'on hérite de biens de consommations, leur valeur disparaît rapidement à mesure qu'ils sont consommés. Lorsqu'on hérite de biens durables tels que des bâtiments ou des véhicules, il faut les stocker et les entretenir donc ils sont associés à des coûts et leur valeur diminue généralement avec le temps à mesure qu'ils se dégradent et deviennent obsolètes. Même les œuvres d'art qui prennent de la valeur avec le temps ont besoin d'être entretenues, entreposées et protégées donc elles sont associées à un effort minimal de la part du propriétaire.

En revanche, *le foncier ne nécessite aucun effort de la part du propriétaire pour prendre de la valeur et l'enrichir.*

C'est certainement l'**une des raisons qui expliquent que la mobilité sociale intergénérationnelle soit si faible**. Une étude montre que les ancêtres des propriétaires terriens issus de la conquête normande de 1066 sont toujours surreprésentés dans les universités prestigieuses anglaises, malgré tous les bouleversements économiques et sociaux des 1000 dernières années. C'est aussi ce que montre une étude de l'INSEE qui souligne qu'il y a une inertie très forte pour les 20% les plus riches et les 20% les plus pauvres. Autrement dit, génération après génération, peu de gens sortent de leur classe sociale : c'est ce qu'on appelle la *persistance intergénérationnelle de la richesse*.

La LVT permettrait d'atténuer fortement cette persistance précisément parce qu'elle élimine ce qui pénalise les pauvres (le paiement de la rente foncière) et ce qui avantage les riches (la captation de la rente foncière).

Autrement dit, avec la LVT, celui qui hérite de terrains d'une grande valeur, hérite aussi de la LVT qui va avec. Il devra donc fournir des efforts permanents pour s'en acquitter. Il hérite à la fois d'un droit et d'un devoir.

C'est une forme de taxation de l'héritage qui ne présente aucun des problèmes liés aux droits de succession parce qu'il y a une continuité entre la situation du "cujus" (le défunt) et la situation de l'héritier. Il n'y a pas de grosse somme à débourser au moment de la succession. Il y a un paiement permanent corrélé à la propriété foncière. De ce fait, l'héritier n'a pas besoin de liquider la maison ou l'entreprise familiale au moment de la succession. Avec des efforts et un talent identique, il peut continuer l'entreprise familiale sans problème.

k) Simplification de la fiscalité

On a vu que la LVT était un prélèvement particulièrement efficace parce qu'elle n'engendre aucune perte économique et elle permet même de réaliser des gains en améliorant l'allocation du sol. Or, il existe une autre mesure de l'efficacité d'un prélèvement : *son rendement***.**

Le rendement est le montant collecté moins le coût de la collecte (qu'on appelle aussi *coût d'intervention*).

Les coûts d'intervention sont constitués de toutes les mesures mises en place pour percevoir, gérer et faire respecter le paiement d'un impôt.

Or, le rendement de certains impôts est parfois très faible au point que le coût d'intervention est supérieur au montant collecté. C'est certainement le cas de l'impôt sur les yachts qui n'a rapporté que 60 000€ en 2024 sur les 5 à 10 millions prévus au départ. C'est un échec cuisant, et de facto, un impôt aussi inutile que nuisible.

Selon un rapport de la Cour des Comptes de 2015, *le coût d'intervention moyen de la France en 2013 équivalait à 1,2%* du total collecté ce qui représentait environ 6 milliards d'euros.

Par ailleurs, il y a également un coût bureaucratique pour les entreprises et les particuliers qui doivent se conformer aux règles de déclaration de leurs revenus, de leur patrimoine ou de leurs transactions, ce qui peut être très fastidieux. Selon une étude de l'UE, l*e coût de conformité fiscale des entreprises s'élève en moyenne à 1 ou 2% de leur chiffre d'affaires*.

En outre, la fraude fiscale est un phénomène massif. *En 2023, 15,2 milliards de fraude fiscale ont été détectés* mais ce n'est que la partie immergée de l'iceberg car tout n'est pas détecté. Selon le Syndicat Solidaires Finances Publiques, la fraude fiscale atteindrait 100 milliards d'euros par an.

Enfin, il y aussi le problème de l'*exil fiscal* qui consiste à quitter son pays d'origine pour éviter d'y payer des impôts**.** Ces pertes ne sont pas seulement fiscales, elles sont aussi humaines. Lorsque des Français quittent la France, avec leurs capitaux et leurs compétences, cela représente une perte sèche pour le pays. D'après une enquête du Sénat de 2013, le manque à gagner fiscal dépasse les 11 milliards d'euros avec une perte en capital humain estimée à 5 milliards. Certains proposent de taxer les exilés avec une *exit tax* ce qui serait particulièrement liberticide et injuste puisqu'il n'y aurait absolument aucune corrélation entre ce qu'on paye et ce qu'on reçoit.

Bref, entre le coût d'intervention, le coût de conformité, le coût de la fraude et le coût de l'exil, les pertes engendrées par notre fiscalité sont gigantesques.

La LVT permettrait de toutes les réduire considérablement parce que c'est un *prélèvement non-déclaratif (à une exception près) et impossible à frauder.*

En effet, un propriétaire est obligatoirement enregistré au cadastre. Celui-ci n'aurait aucun moyen de frauder car il n'a rien à déclarer : il n'a pas besoin de déclarer qu'il est propriétaire. Le fisc le sait déjà. Et il a déjà toutes les informations nécessaires : la surface, la pente, le zonage, les valeurs immobilières aux alentours, la proximité par rapport à telle ou telle attraction ou tel ou tel service. L'estimation peut être effectuée sans l'intervention du propriétaire (sauf pour déclarer d'éventuelles nuisances).

En cas de non-paiement répété, le fisc pourrait aisément exproprier le propriétaire et se rembourser en vendant aux enchères ce qui se trouve sur la parcelle.

Enfin, la LVT aurait l'avantage d'être un prélèvement direct et transparent, contrairement aux impôts indirects que l'on paye sans s'en apercevoir. Il est probable que des contribuables pleinement informés du montant de leur contribution exigeraient une meilleure discipline budgétaire.

Bref, la LVT serait une simplification considérable de la fiscalité à la fois pour les contribuables et pour l'administration.

I) Gestion des externalités négatives

La LVT est également pratique pour régler la question des *externalités négatives* :un terme savant pour désigner des pollutions ou des nuisances.

Prenons un exemple : un bar s'installe à proximité d'un logement et provoque des nuisances sonores. Dans la situation actuelle, le propriétaire n'a pas vraiment de recours efficace. Il peut tenter une négociation à l'amiable, se plaindre auprès de la mairie ou se lancer dans une procédure judiciaire longue, complexe et incertaine. Et dans notre système, vu que le bar rapporte plus de recettes fiscales que le propriétaire du logement, les autorités pourraient être tentées de favoriser le bar.

Le raisonnement est valable pour toutes les parcelles d'où émane une pollution.

La LVT permettrait de résoudre ce problème. Il suffirait aux propriétaires de déclarer la nuisance lorsqu'ils reçoivent leur LVT. Ce serait le seul élément déclaratif et il serait facilement vérifiable par les autorités soit en se rendant sur place, soit par une simple recherche sur internet.

Lorsque la nuisance est avérée, le propriétaire reçoit un rabais mérité sur sa LVT ce qui représente une forme de dédommagement. Et inversement, les autorités peuvent augmenter la LVT des propriétaires d'où émane la nuisance. De ce fait, la justice est rétablie et par la même occasion, il s'agit d'un excellent moyen de décourager les nuisances sans passer par des réglementations contraignantes, mal ciblées et difficiles à appliquer.

m) Concurrence des collectivités

Un autre avantage méconnu de la LVT, c'est qu'elle se décline parfaitement entre les diverses strates administratives d'un pays ou même d'une union politique comme l'UE, car elle est fondamentalement territoriale contrairement à d'autres prélèvements tels que l'impôt sur les sociétés (IS).

Le problème de l'IS, c'est qu'une entreprise peut exercer ses activités dans un pays tout en ayant son siège social dans un autre. Elle peut ainsi contourner l'impôt et priver le pays où elle opère des recettes fiscales qu'il devrait légitimement percevoir. Et même sans évasion fiscale, l'IS ne récompense pas de manière ciblée les territoires. L'IS est perçu par l'État et aucune part n'est reversée aux collectivités où les activités sont situées ce qui est dommage parce qu'en corrélant recettes et territoires, on pourrait grandement inciter les collectivités à améliorer leur gestion.

La LVT permet de faire cela. Une usine est située sur une parcelle, dans une commune, dans un département, dans une région et dans un pays. Et pour chaque parcelle, on peut décider qu'un certain pourcentage va dans les caisses de chaque échelon administratif.

Ainsi, si une commune est particulièrement bien gérée, elle attire des habitants, augmente sa valeur foncière et ses recettes, ce qui est gratifiant pour une équipe municipale. En revanche, si elle est mal gérée, elle perd des habitants, de la valeur foncière et des recettes.

Ceci dit, il y a une limite à ce mécanisme car les communes bien gérées et très attractives deviennent chères, ce qui mitige leur attractivité et inversement pour les communes mal gérées, ce qui permet de concilier une concurrence saine entre collectivités avec un développement harmonieux du territoire.

Il est à noter que le mécanisme de redistribution des excédents déjà évoqué, pourrait (et devrait) être décliné pour chaque strate administrative.

V. Conclusion

Au cours de cet exposé, nous avons identifié un défaut d'organisation sociale majeur – la rente foncière privée – ainsi que sa solution – la LVT.

Henry George utilisait le terme de rente pour désigner la rente foncière mais cette acception est trop stricte. D. Ricardo a montré qu'il existait d'autres rentes car, en somme, une rente, c'est un transfert de richesse injuste par un mécanisme légal.

Au XXIème siècle, les effets de la rente foncière sont moins évidents qu'au XIXème en raison de la redistribution étatique qui engendre de nouvelles formes de rente.

Néanmoins, la rente foncière est toujours là et ses effets sont toujours aussi délétères.

Le problème général de la rente ne doit pas nous laisser croire que tous les transferts issus des prélèvements obligatoires seraient injustes. Il est légitime d'aider les personnes malades, les handicapés et même les enfants. Il est légitime de payer les agents publics qui fournissent un travail utile. Il est également légitime de reverser les excédents budgétaires aux citoyens de manière égalitaire. Ce que les georgistes dénoncent, ce sont seulement les transferts injustes : la captation de la richesse des autres sans contrepartie. Une société ne peut prospérer qu'en étant méritocratique. De même qu'il est important de punir le crime, il est important de récompenser le travail.

Quand je dénonce la rente, je ne jette la pierre à personne. Chacun fait au mieux dans le système en fonction de ses capacités et des circonstances. Que nous soyons propriétaire foncier, fonctionnaire pistonné, entrepreneur subventionné ou allocataire du RSA, peu importe. Il n'y a aucune critique personnelle à l'égard de quiconque. Il est quasiment impossible de fonctionner en France sans passer par des transferts injustes. L'important, c'est de militer pour les bonnes solutions et pour que les choses s'améliorent.

Churchill disait la même chose en 1909 :

> « *J'espère que vous comprendrez que, lorsque je parle du propriétaire foncier, je m'intéresse davantage au processus qu'à la personne. Je n'ai aucune intention de vouer une classe particulière à la réprobation publique. Je ne pense pas que l'homme qui tire profit de l'augmentation non méritée de la valeur des terres soit moralement pire qu'un autre qui gagne sa vie là où il peut dans ce monde difficile, dans le cadre de la loi et selon les usages courants. Ce n'est pas l'individu que j'attaque, c'est le système. Ce n'est pas l'homme qui est mauvais, c'est la loi qui est mauvaise. Ce n'est pas l'homme qu'il faut blâmer pour faire ce que la loi permet et que les autres font aussi, c'est l'État qui serait blâmable s'il n'essayait pas de réformer la loi et de corriger cette pratique. Nous ne voulons pas punir le propriétaire foncier. Nous voulons changer la loi.* »

Si j'insiste sur le problème de la rente foncière privée, c'est parce qu'elle est moins connue et plus pernicieuse. Il est aisé de voir qu'un dirigeant kleptocrate s'enrichit de manière illégitime. Il est aisé de voir les conséquences délétères de la kleptocratie. En revanche, il est plus difficile de percevoir l'injustice de la rente foncière privée ainsi que ses effets néfastes.

Et j'insiste sur le fait que pour avoir une véritable méritocratie, il ne suffit pas de réduire les dépenses publiques car les gains iraient irrémédiablement dans la rente foncière privée. Aucune réforme libérale ne peut réussir sans LVT. C'est une composante indispensable du libéralisme au même titre que la séparation des pouvoirs ou la liberté d'expression.